

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
DANTEK GROUP SP. Z O.O.**



**za okres**

**od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.**

Warszawa, 29.05.2026 r.

## Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Okres objęty sprawozdaniem: 01.01.2025-31.12.2025

### Informacje podstawowe o jednostce dominującej:

*Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania:*

Nazwa firmy:	Dantex Group Sp. z o.o.
Siedziba:	
Województwo:	mazowieckie
Powiat:	warszawski
Gmina:	m.st. Warszawa
Miejscowość:	Warszawa
Ulica:	Płocka
Numer domu:	9/11
Kod pocztowy:	01-231
Poczta:	Warszawa

### Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej:

pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych

### Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym:

Dantex Holding Sp. z o.o. Warszawa. - jednostka zależna  
DANTEK Wilcza Sp. z o.o. (dawniej: DANTEX Sp. z o.o. Wilcza SpK.)Warszawa - jednostka zależna  
DANTEK Rondo Wiatraczna Sp. z o.o. (dawniej: DANTEX Sp. z o.o. Rondo Wiatraczna Sp. K.)- Warszawa - jednostka zależna  
Ursus Vita sp. z o.o. - Warszawa - jednostka zależna  
Pustolla Sp. z o.o. - Warszawa - jednostka zależna  
Whatsun Sp. z o.o. - jednostka zależna  
Oriens Commercial Sp. z o.o. - jednostka zależna  
Melanzano Sp. z o.o. -Warszawa - jednostka zależna  
Satoria Promenada Serwis Sp. z o.o. . -Warszawa - jednostka współzależna  
Dantex Waryński Sp. z o.o. -Warszawa - jednostka współzależna  
Dantex Waryński Sp. z o.o. Sp.K. -Warszawa - jednostka stowarzyszona

### Przedmiot działalności:

Dantex Holding Sp. z o.o. - roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych  
DANTEK Wilcza Sp. z o.o. (dawniej: DANTEX Sp. z o.o. Wilcza SpK.) - wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi  
DANTEK Rondo Wiatraczna Sp. z o.o. (dawniej: DANTEX Sp. z o.o. Rondo Wiatraczna Sp. K.) - wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi  
Ursus Vita sp. z o.o. - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek  
Oriens Commercial Sp. z o.o. - roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych  
Pustolla Sp. z o.o. - realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków  
Melanzano Sp. z o.o. – roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych  
Whatsun Sp. z o.o. - wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi  
Satoria Promenada Serwis Sp. z o.o. - roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych  
Dantex Waryński Sp. z o.o. - roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych  
Dantex Waryński Sp. z o.o. sp.k. - roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych

### Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym:

100,00 %

## Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

### Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją:

Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: Flavus Sp.z o.o. Sp.K.) - jednostka dominująca, która posiada bezpośrednio i pośrednio:  
99,9% udziałów w Dantex Holding Sp. z o.o. (dawniej: Dantex Sp.z o.o. Sp.K.)- jednostka zależna  
98,9% udziałów w DANTEX Sp. z o.o. Wilcza Sp.K.- jednostka zależna  
99,9% udziałów w DANTEX Sp. z o.o. Rondo Wiatraczna Sp. K.- jednostka zależna  
99,9% udziałów w Ursus Vita Sp. z o.o.- jednostka zależna  
99,9% udziałów w Pustolla Sp. z o.o.- jednostka zależna  
99,9% udziałów w Whatsun Sp. z o.o.- jednostka zależna  
54,95% udziałów w Oriens Commercial Sp. z o.o.- jednostka zależna  
99,9% udziałów w Melanzano Sp. z o.o.- jednostka zależna  
49,95% udziałów w Satoria Promenada Serwis Sp. z o.o.- jednostka współzależna  
49,95% udziałów w Dantex Waryński Sp. z o.o.- jednostka współzależna  
49,45% udziałów w Dantex Waryński Sp. z o.o. sp.k.- jednostka stowarzyszona  
99,9% udziałów w Dantex Investments Sp. z o.o. - wynik na likwidacji spółki- jednostka zależna

### Wskazanie okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym:

Data początkowa okresu: 01.01.2025  
Data końcowa okresu: 31.12.2025

**Wskazanie, że sprawozdanie finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne, jeżeli w skład jednostek powiązanych wchodzi wewnątrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdanie finansowe:** nie

### Założenie kontynuacji działalności:

*Wskazanie, czy sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości:* tak

*Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności:* tak

*Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności:* nie dotyczy

### Informacja czy sprawozdania finansowe jednostek powiązanych są sporządzone po połączeniu spółek:

*Sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek:* nie

*Wskazanie zastosowanej metody rozliczania połączenia (nabycia, łączenia udziałów):* nie dotyczy

## Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

### Zasady (polityka) rachunkowości obowiązujące przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego

#### Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru:

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku sporządzone zostało zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o

rachunkowości (Dz.U. z 2026 r., poz. 522) i rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady

ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz.U. z 2009 roku, poz.1223).

Zasady konsolidacji:

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało na podstawie jednostkowych sprawozdań finansowych podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej i zestawione w taki

sposób, jakby Grupa stanowiła jeden podmiot ekonomiczny. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe jednostki

dominującej. Dla potrzeb konsolidacji, dostosowano zasady rachunkowości stosowane przez spółki zależne do zasad obowiązujących w sprawozdaniu jednostki dominującej.

Jednostka dominująca i jednostki zależne skonsolidowane zostały metodą pełną.

W toku prac konsolidacyjnych dokonano zsumowania odpowiednich pozycji bilansu i rachunku zysków i strat jednostek powiązanych i wyłączono z nich wartość posiadanych przez jednostkę dominującą

udziałów w kapitale jednostek zależnych, wartość przychodów i kosztów ze wzajemnych transakcji pomiędzy jednostkami wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej, wzajemne rozrachunki i zrealizowane

marże w zapasach i środkach trwałych oraz wyodrębniono kapitał udziałowców mniejszościowych.

Na dzień objęcia kontroli nad jednostką zależną ustalona została wartość firmy jednostki powiązanej, która będzie amortyzowana w ciężar wyniku finansowego przez okres 5 lat.

Jednostki współzależne i jednostki stowarzyszone skonsolidowane zostały metodą praw własności.

Skonsolidowany rachunek zysków i strat sporządzony został w wersji porównawczej.

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią z uwzględnieniem korekt konsolidacyjnych.

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym sporządzono z uwzględnieniem zmian w kapitale własnym jednostki dominującej i jednostki zależnej oraz korekt konsolidacyjnych.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji pełnej w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez jednostkę dominującą do czasu ustania

kontroli. Wyjątek stanowią jednostki zależne, których dane są nieistotne dla oceny sytuacji finansowej i majątkowej Grupy Kapitałowej. Aktywa i zobowiązania spółki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

ujmowane są według wartości godziwej. Różnica pomiędzy wartością godziwą tych aktywów i zobowiązań oraz ceną nabycia udziałów powoduje powstanie wartości firmy oraz ujemnej wartości firmy, które są wykazywane w odrębnej pozycji

skonsolidowanego bilansu odpowiednio jako "wartość firmy jednostek podporządkowanych" lub

"ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych".

Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych wyceniane są metodą praw własności.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych i stowarzyszonych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej. Dla potrzeb konsolidacji,

dostosowano zasady rachunkowości stosowane przez spółki zależne do zasad obowiązujących w sprawozdaniu jednostki dominującej.

#### Omówienie zasady grupowania operacji gospodarczych:

Operacje gospodarcze są grupowane zgodnie z zasadami polityki rachunkowości, które są ujednoczone dla tych samych rodzajów transakcji we wszystkich spółkach. Zasady stosowane są w sposób ciągły.

## Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

### Omówienie metody wyceny aktywów i pasywów:

#### Zasady wyceny aktywów i pasywów:

##### Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe

Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe wycenia się według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia (koszt wytworzenia dotyczy tylko pozytywnie zakończonych prac rozwojowych). Cenę nabycia zwiększają koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych na zakup wartości niematerialnych i prawnych do czasu ich oddania do użytkowania. Początkową wartość środków trwałych powiększają koszty jego ulepszenia, polegające na przebudowie, rozbudowie, modernizacji. Na dzień bilansowy wartość środków trwałych zmniejszają odpisy amortyzacyjne a także odpisy z tytułu utraty wartości, natomiast wartości niematerialne i prawne wycenia się według ceny nabycia po pomniejszeniu o dokonane odpisy amortyzacyjne. Amortyzacja środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych o wartości przekraczającej jednostkową kwotę 10 000 jest dokonywana co miesiąc metodą liniową. Składniki majątku spełniające definicję środków trwałych, których cena jednostkowa nie przekracza 10 000 nie ujmuje się w ewidencji środków trwałych, a ich wartość początkowa zostaje jednorazowo odpisana w ciężar kosztów w miesiącu zakupu, tj. zużycie materiałów i energii. Nieruchomości i wartości niematerialne i prawne zaliczane do inwestycji Wartość początkową nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych zaliczanych do inwestycji wycenia się w cenie nabycia lub w koszcie wytworzenia. Na dzień bilansowy do wyceny nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych stosowane są takie same zasady jak do wyceny środków trwałych. Przy ustalaniu odpisów amortyzacyjnych należy uwzględnić przewidywaną przy likwidacji cenę sprzedaży netto, tj. wartość rezydualną.

##### Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie wyceniane są w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

##### Należności długoterminowe

Należności długoterminowe to zaliczane do aktywów trwałych należności, które stają się wymagalne w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego. Do należności długoterminowych zalicza się również kaucje wpłacone z tytułu leasingu lub wynajmu lokalu, jeżeli zawarte umowy wygasają w okresie dłuższym niż rok po dniu bilansowym.

Na dzień bilansowy wycenia się należności długoterminowe wg:

- w walucie krajowej - w kwocie wymaganej zapłaty, łącznie z należnymi odsetkami
- w walucie obcej - według średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez NBP.

Odpisów aktualizujących dokonuje się na należności Spółek Grupy, których ściągalność jest wątpliwa, uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty.

##### Inwestycje długoterminowe

Na dzień bilansowy inwestycje długoterminowe wycenia się wg. ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tyt. trwałej utraty wartości. Jeżeli dla danego składnika został określony termin wymagalności, wartość w cenie nabycia może być przeszacowana do wartości rynkowej, a różnicę z przeszacowania należy odnieść na kapitał z aktualizacji wyceny. Obniżenie wartości inwestycji uprzednio przeszacowanej do wysokości kwoty, o którą podwyższono z tego tytułu kapitał, pozostała kwota zaliczana jest do kosztów finansowych. Wzrost wartości inwestycji bezpośrednio wiążący się z uprzednim obniżeniem jej wartości, zaliczonym do kosztów finansowych, ujmuje się do wysokości tych kosztów jako przychody finansowe. Wartość inwestycji długoterminowych w walutach obcych na dzień bilansowy wycenia się po kursie średnim ustalonym dla danej waluty przez NBP na dzień bilansowy.

##### Zapasy

Materiały i towary mogą być wyceniane według cen nabycia lub zakupu jeżeli koszty zakupu są nieistotne i nie powodują zniekształcenia stanu aktywów oraz wyniku finansowego. Wówczas koszty zakupu obciążają wynik okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. W przypadku materiałów dla których stan początkowy ustalany jest w rzeczywistych cenach nabycia lub zakupu a uznawane są jako jednakowe - rozchody ustala się według metody FIFO tj. po cenach, które jednostka nabyła najwcześniej. Towary będące gruntem lub prawem wieczystego użytkowania dla realizacji ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego wykazuje się je w cenie nabycia, przy czym do czasu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego cena ta:

- jest powiększana o koszty związane z przystosowaniem gruntu do stanu zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu, takie jak np. koszty odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania, rozbiórki zbędnych zabudowań, uzbrojenia terenu, itd.,
- może w uzasadnionych przypadkach być powiększana o koszty finansowania zewnętrznego związanego z zakupem i przystosowaniem do stanu zdatnego do sprzedaży gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu oraz pomniejszana o przychody z tego tytułu.

Półprodukty i produkty w toku wycenia się według kosztu wytworzenia, który obejmuje koszty pozostające w bezpośrednim związku z danym produktem oraz uzasadnioną część kosztów pośrednio związanych z wytworzeniem produktu.

Do kosztów działalności deweloperskiej zalicza się z dniem rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego wartość gruntu, wartość prawa wieczystego użytkowania gruntu lub wartość budynku do przebudowy (ulepszenia), na którym będzie realizowane to przedsięwzięcie. Wartość przeniesionego prawa użytkowania wieczystego gruntu nie podlega wówczas amortyzacji. Do kosztów działalności deweloperskiej zalicza się również podatek od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu od dnia rozpoczęcia do dnia zakończenia przedsięwzięcia. Podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu poniesione przed dniem rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego obciążają koszty i wynik finansowy okresu ich poniesienia. Do kosztów wytworzenia w działalności deweloperskiej zalicza się również dla w/w okresu koszty finansowania zewnętrznego oraz koszty i przychody z tytułu różnic kursowych.

## Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Do kosztów wytworzenia związanych z działalnością deweloperską nie zalicza się kosztów: - informacji, promocji, marketingu, reklamy i sprzedaży (w tym prowizji pośredników i sprzedawców) przedmiotów przedsięwzięcia deweloperskiego - są to koszty sprzedaży, - przerw przestojów) w budowie lub przebudowie nieruchomości objętych przedsięwzięciem deweloperskim jak np. ochrony, ocieplenia, mediów spowodowanych innymi przyczynami niż technologicznie uzasadnione (np. brakiem płynności finansowej, brakiem materiałów, brakiem aktualnego projektu, brakiem nabywców) - są to pozostałe koszty operacyjne, - utrzymania i ochrony nieruchomości po ich wybudowaniu, a przed sprzedażą lub przekwalifikowaniem do inwestycji w nieruchomości, także w okresie tzw. wynajmu przejściowego, są to koszty ogólne zarządu; - zarządu, w tym wynagrodzenia kierownictwa jednostki oraz pracowników administracji wraz z pochodnymi, obsługi prawnej, finansowo-księgowej, utrzymania pomieszczeń administracyjnych, samochodów, biurowe itp., - utrzymania nieruchomości ponoszonych po jej wybudowaniu. Koszty te wpływają na wynik finansowy kresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. Produkty gotowe wycenia się według kosztu wytworzenia, przy czym wycena na dzień bilansowy nie może być wyższa od cen sprzedaży netto. Za cenę sprzedaży netto składnika aktywów przyjmuje się możliwą do uzyskania na dzień bilansowy cenę jego sprzedaży bez podatku od towarów i usług, pomniejszoną o rabaty i upusty. Jeżeli nie jest możliwe ustalenie ceny sprzedaży netto należy określić jego wartość godziwą w inny sposób. Odpisy aktualizujące wartość rzeczowych składników obrotowych dokonane w związku z utratą wartości oraz wynikające z wyceny według cen sprzedaży netto zamiast cen nabycia albo kosztu wytworzenia – zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych. W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu aktualizującego wartość aktywów, w tym również odpisu z tytułu trwałej utraty wartości, równowartość części lub odpowiedniej części uprzednio dokonanego odpisu podlegają zaliczeniu do pozostałych przychodów operacyjnych lub przychodów finansowych.

### Należności krótkoterminowe

Na dzień bilansowy należności i roszczenia wyrażone: W walucie krajowej - wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty (z ustaleniem należnych odsetek za zwłokę w zapłacie należności) z uwzględnieniem zasady ostrożności.

Odpisów aktualizujących dokonuje się na należności spółek, których ściągальność jest wątpliwa, uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty W walutach obcych wycenia się według średniego kursu ustalonego na dzień wyceny danej waluty przez NBP oraz po uwzględnieniu odpisów z tytułu aktualizacji wyceny.

### Instrumenty finansowe

Grupa klasyfikuje instrumenty finansowe na dzień ich nabycia lub powstania do kategorii określonych w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 17 listopada 2024 r. w sprawie uznawania i metod wyceny oraz ujawniania i prezentacji instrumentów finansowych. Pożyczki udzielone i należności własne ujmuje się na dzień początkowego ujęcia zgodnie z ceną nabycia albo wartością godziwą uiszczoną zapłaty. Na dzień bilansowy wycenia się je w wysokości skorygowanej ceny nabycia oszacowanej za pomocą efektywnej stopy procentowej, z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości. Jeżeli efekt dyskonta jest nieistotny, Grupa może stosować wycenę w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności. Zobowiązania finansowe inne niż przeznaczone do obrotu ujmuje się na dzień początkowego ujęcia według ceny nabycia albo wartości godziwej uzyskanej kwoty lub innego rodzaju zapłaty. Na dzień bilansowy wycenia się je w wysokości skorygowanej ceny nabycia, a koszty odsetkowe ustala się z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Jeżeli nie występuje istotny efekt dyskonta, zobowiązania mogą być wykazywane w kwocie wymagającej zapłaty. Instrumenty pochodne, w tym kontrakty forward i swap, ujmuje się w księgach rachunkowych od dnia zawarcia kontraktu. Na dzień początkowego ujęcia oraz na dzień bilansowy wycenia się je w wartości godziwej i zalicza do kategorii Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu. Skutki przeszacowania instrumentów pochodnych ujmuje się w przychodach lub kosztach finansowych, chyba że dany instrument spełnia warunki rachunkowości zabezpieczeń i Grupa stosuje takie zasady. Pozostałe kategorie instrumentów finansowych określone w rozporządzeniu stosuje się wyłącznie w przypadku wystąpienia transakcji uzasadniających ich wyodrębnienie i klasyfikację do tych kategorii.

- Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne wyrażone w walucie krajowej wycenia się według wartości nominalnej.

- Środki pieniężne wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy według średniego kursu NBP z dnia bilansowego.

### Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Na dzień bilansowy w Spółce wycenia się je w wysokości poniesionych kosztów, które dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych, po upewnieniu się, co do osiągnięcia w tym czasie korzyści ekonomicznych.

### Kapitał własny

Kapitał własny Grupa wykazuje w wartości nominalnej. Wartość tego kapitału podstawowego winna być zgodna z dokonany wpisem jego wysokości w KRS.

## Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

### Rezerwy na zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe bierne (rmb)

Rezerwy i rmb wycenia się:

Na podatek odroczony – w wysokości podatku dochodowego wymagającej w przyszłości zapłaty w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, tj. różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości, Rezerwy na przyszłe zobowiązania – w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty zobowiązania, którego obowiązek będzie Grupa miała wypełnić w przyszłości. Przy szacowaniu rezerw na odprawy emerytalne stosowana jest wycena aktuarialna oparta na założeniach makroekonomicznych, rotacji pracowników oraz stosowana jest zasada istotności uwzględniająca zmiany wartości pieniądza w czasie. Dla działalności deweloperskiej Grupa tworzy rezerwę na zobowiązania wynikające z zawartych umów rodzących obciążenia w wysokości niższej z dwóch kwot: sumy kar za wycofanie się z umów deweloperskich lub przewidywanej straty z wykonania umów deweloperskich, stosując zasady określone w KSR 6 "Rezerwy, bierne rozliczenia międzyokresowe, zobowiązania warunkowe".

### Zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe

Na dzień bilansowy zobowiązania wycenia się zgodnie z ich charakterem, w szczególności:

- kredyty i pożyczki – w wysokości skorygowanej ceny nabycia albo, jeżeli efekt dyskonta jest nieistotny, w kwocie wymagającej zapłaty,

- dłużne papiery wartościowe – w wysokości skorygowanej ceny nabycia,

- pozostałe zobowiązania – w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania z tytułu zaliczek – w wysokości otrzymanej kwoty netto tj. po potrąceniu podatku od towarów i usług VAT,

- Zobowiązania wekslowe własne – w kwocie wymaganej zapłaty,

- Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń – w kwocie nominalnej,

- Zobowiązania z tytułu podatków i ceł – w kwocie wymaganej zapłaty,

- Pozostałe zobowiązania – w kwocie wymaganej zapłaty.

Zobowiązania w walutach obcych wycenia się według średniego kursu NBP z dnia bilansowego. Różnice kursowe ustalone w trakcie roku lub na dzień bilansowy odnosi się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

### Przychody

Przychody ze sprzedaży lokali, budynków, miejsc postojowych, komórek lokatorskich i innych składników przedsięwzięcia deweloperskiego ujmuje się w przychodach w wysokości wynikającej z umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego bez podatku od towarów i usług, z uwzględnieniem szczególnych przypadków. Za datę powstania przychodu z tytułu sprzedaży przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego zaklasyfikowanej jako sprzedaż wyrobu gotowego, przyjmuje się - zgodnie z Kodeksem Cywilnym - dzień zawarcia notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości bądź jej części.

Przychody z najmu powierzchni biurowych oraz opłaty eksploatacyjne stanowią przychody z podstawowej działalności operacyjnej Spółek i są ujmowane jako przychody ze sprzedaży usług. Przychody z tytułu najmu powierzchni biurowych ujmuje się w księgach rachunkowych w okresach, których dotyczą, zgodnie z zawartymi umowami najmu, z zachowaniem zasady memoriału i współmierności przychodów i kosztów. Przychody z tytułu czynszu najmu ujmuje się proporcjonalnie do upływu czasu trwania umowy najmu. Opłaty eksploatacyjne oraz inne obciążenia refakturowane na najemców ujmuje się zgodnie z ich treścią ekonomiczną, w okresach, których dotyczą. Otrzymane z góry kwoty dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych ujmuje się jako rozliczenia międzyokresowe przychodów i rozlicza w czasie odpowiednio do okresu, którego dotyczą.

Przychody z tytułu dywidend oraz innych udziałów w zyskach ujmuje się jako przychody finansowe i wykazuje się je w rachunku zysków i strat w pozycji „Przychody finansowe dywidendy i udziały w zyskach”. Przychód z tytułu dywidendy ujmuje się w księgach rachunkowych w momencie powstania po stronie Spółek Grupy prawa do jej otrzymania, z zachowaniem zasady memoriału, tj. w okresie, którego dotyczy osiągnięty i przypadający na rzecz Spółek Grupy przychód, niezależnie od terminu jego zapłaty. Jeżeli prawo do dywidendy powstało przed dniem bilansowym, a wypłata następuje po dniu bilansowym, należną dywidendę ujmuje się jako przychód finansowy danego roku obrotowego oraz odpowiednio jako należność, o ile na dzień bilansowy prawo to jest bezsporne i wiarygodnie ustalone.

### Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Przychody przyszłych okresów wycenia się w wartości nominalnej.

## Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

### **Omówienie dokonywania amortyzacji:**

Amortyzacja środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych o wartości przekraczającej jednostkową kwotę 10 000 jest dokonywana co miesiąc metodą liniową. Składniki majątku spełniające definicję środków trwałych, których cena jednostkowa nie przekracza 10 000 nie ujmuje się w ewidencji środków trwałych, a ich wartość początkowa zostaje jednorazowo odpisana w ciężar kosztów w miesiącu zakupu, tj. zużycie materiałów i energii.

### **Omówienie ustalenia wyniku finansowego:**

Skonsolidowany rachunek zysków i strat został sporządzony w wariacie porównawczym.

### **Dokonane ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmiany zasad (polityki) rachunkowości, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z podaniem ich przyczyn**

Spółki Grupy ustaliły ujmowanie aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego zgodnie z art. 37 ustawy o rachunkowości oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości. Grupa rezygnuje z uprawnienia wynikającego z art. 28b ustawy o rachunkowości, tj. Grupa będzie stosować przepisy wydane na podstawie art. 81 ust. 2 pkt 4 ustawy o rachunkowości dotyczące szczególnych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. Począwszy od 01.01.2025 roku Grupa zmieniła zasady polityki rachunkowości dotyczące ujmowania i rozliczania kosztów ponoszonych na budowę infrastruktury zewnętrznej. Pierwotnie nakłady na infrastrukturę były prezentowane jako środki trwałe w budowie oraz w rachunku zysków i strat jako zysk/strata z tytułu rozchodów niefinansowych aktywów trwałych. Zgodnie z polityką rachunkowości przyjętą od 01.01.2025 roku, nakłady na infrastrukturę techniczną, drogową i towarzyszącą, pozostającą w bezpośrednim związku z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego i przeznaczoną od początku do przekazania jednostce samorządu terytorialnego, inwestorowi sieci, spółce komunalnej albo innemu uprawnionemu podmiotowi, ujmuje się jako składnik kosztu przedsięwzięcia deweloperskiego. Nakłady te do dnia zakończenia realizacji ujmuje się na wyodrębnionych kontach analitycznych jako koszty przedsięwzięcia deweloperskiego w toku, a po zakończeniu rozlicza na sprzedawane części przedsięwzięcia według racjonalnego i systematycznego klucza rozliczeniowego. W rezultacie dane porównawcze za 2024 r. zostały przekształcone retrospektywnie. Grupa zaprezentowała w Skonsolidowanym zestawieniu zmian w kapitale (funduszu) własnym w pozycji "I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO): - korekty błędów" wpływ wyżej wymienionych zmian zasad polityki rachunkowości na kapitały własne lat ubiegłych.

### **Omówienie zasad sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych:**

Jednostkowe sprawozdania finansowe zostały przygotowane zgodnie z wymogami art. 45 Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości. (Dz.U. z 2026 r., poz. 522 z późn. zm.)

### **Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki**

#### **Opis obiektów w zabudowie**

Obiekty w zabudowie w bilansie (pozycja zapasy) na 31.12.2024 wynoszą 133.950.064,07 zł, natomiast na 31.12.2025 - 90.357.205,42 zł. Obiekty w zabudowie w rachunku zysków i strat (zmiana stanu produktów) na 31.12.2024 wynoszą - 80.758.403,96 zł, natomiast na 31.12.2025 - 8.479.962,00 zł.

#### **Pozostałe:**

Nie dotyczy.

Data: 29 maja 2025 r.

Marek Antoni Roefler  
Prezes Zarządu

Piotr Wiślicki  
Wiceprezes Zarządu

**SKONSOLIDOWANY BILANS NA 31.12.2025 r.**

AKTYWA		Stan na 31.12.2024 r.	Przekształcone dane porównawcze	Stan na 31.12.2025 r.
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>148 412 131,29</b>	<b>140 008 685,00</b>	<b>134 887 827,40</b>
<b>I.</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>123 686,89</b>	<b>123 686,89</b>	<b>33 472,65</b>
1.	<i>Koszty zakończonych prac rozwojowych</i>			
2.	<i>Wartość firmy</i>			
3.	<i>Inne wartości niematerialne i prawne</i>	123 686,89	123 686,89	33 472,65
4.	<i>Zaliczki na wartości niematerialne i prawne</i>			
<b>II.</b>	<b>Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	<b>836 725,15</b>	<b>836 725,15</b>	<b>103 787,00</b>
1.	<i>Wartość firmy -jednostki zależne</i>	836 725,15	836 725,15	103 787,00
2.	<i>Wartość firmy-jednostki współzależne</i>			
<b>III.</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>144 794 277,50</b>	<b>135 960 200,21</b>	<b>129 117 158,38</b>
1.	<i>Środki trwałe</i>	<i>135 299 670,33</i>	<i>135 299 670,33</i>	<i>128 902 744,97</i>
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	20 002 415,98	20 002 415,98	19 783 720,78
	b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	113 311 656,85	113 311 656,85	107 958 154,98
	c) urządzenia techniczne i maszyny	506 844,43	506 844,43	448 472,21
	d) środki transportu	1 025 062,41	1 025 062,41	410 611,41
	e) inne środki trwałe	453 690,66	453 690,66	301 785,59
2.	<i>Środki trwałe w budowie</i>	<i>9 020 076,14</i>	<i>185 998,85</i>	<i>150 567,65</i>
3.	<i>Zaliczki na środki trwałe w budowie</i>	<i>474 531,03</i>	<i>474 531,03</i>	<i>63 845,76</i>
<b>IV.</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>4 650,00</b>	<b>4 650,00</b>	<b>4 650,00</b>
1.	<i>Od jednostek powiązanych</i>		0,00	
2.	<i>Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>		0,00	
3.	<i>Od pozostałych jednostek</i>	4 650,00	4 650,00	4 650,00
<b>V.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>1 697 380,83</b>	<b>1 697 380,83</b>	<b>1 763 222,07</b>
1.	<i>Nieruchomości</i>	0,00	0,00	0,00
2.	<i>Wartości niematerialne i prawne</i>		0,00	
3.	<i>Długoterminowe aktywa finansowe</i>	<i>488 736,73</i>	<i>488 736,73</i>	<i>520 772,22</i>
	a) w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	0,00	0,00	0,00
	- udziały lub akcje		0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
	- udzielone pożyczki		0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	
	b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	488 736,73	488 736,73	520 772,22
	- udziały lub akcje	488 736,73	488 736,73	520 772,22
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
	c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	
	- udziały lub akcje		0,00	
	- inne papiery wartościowe		0,00	
	- udzielone pożyczki		0,00	
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	
	d) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
4.	<i>Inne inwestycje długoterminowe</i>	<i>1 208 644,10</i>	<i>1 208 644,10</i>	<i>1 242 449,85</i>
<b>VI.</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>955 410,92</b>	<b>1 386 041,92</b>	<b>3 865 537,30</b>
1.	<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	759 678,00	1 190 309,00	3 865 537,30
2.	<i>Inne rozliczenia międzyokresowe</i>	195 732,92	195 732,92	0,00

SKONSOLIDOWANY BILANS NA 31.12.2025 r.

AKTYWA		Stan na 31.12.2024 r.	Przekształcone dane porównawcze	Stan na 31.12.2025 r.
<b>B.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>734 068 577,50</b>	<b>737 469 684,85</b>	<b>813 682 632,99</b>
<b>I.</b>	<b>Zapasy</b>	<b>429 356 041,87</b>	<b>432 463 147,86</b>	<b>531 868 879,31</b>
1.	<i>Materiały</i>	0,00	0,00	0,00
2.	<i>Półprodukty i produkty w toku</i>	285 579 849,85	296 082 499,63	160 622 022,25
	<i>w tym Obiekty w zabudowie</i>	133 950 064,07	133 950 064,07	90 357 205,42
3.	<i>Produkty gotowe</i>	80 107 660,12	80 226 541,09	223 710 817,10
4.	<i>Towary</i>	55 753 834,72	48 239 409,96	139 103 640,56
5.	<i>Zaliczki na dostawy</i>	7 914 697,18	7 914 697,18	8 432 399,40
<b>II.</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>49 539 836,40</b>	<b>49 539 836,40</b>	<b>44 876 744,87</b>
1.	<i>Należności od jednostek powiązanych</i>	7 277,28	7 277,28	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	7 277,28	7 277,28	0,00
	- do 12 miesięcy	7 277,28	7 277,28	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00	0,00
2.	<i>Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>	778 779,31	778 779,31	323 350,81
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	778 779,31	778 779,31	323 350,81
	- do 12 miesięcy	778 779,31	778 779,31	323 350,81
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00	0,00
3.	<i>Należności od pozostałych jednostek</i>	48 753 779,81	48 753 779,81	44 553 394,06
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	43 480 595,03	43 480 595,03	21 558 833,39
	- do 12 miesięcy	34 380 477,40	34 380 477,40	12 451 184,22
	- powyżej 12 miesięcy	9 100 117,63	9 100 117,63	9 107 649,17
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	4 203 919,32	4 203 919,32	17 802 311,10
	c) inne	1 069 265,46	1 069 265,46	5 192 249,57
	d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>244 850 987,34</b>	<b>244 850 987,34</b>	<b>218 494 727,65</b>
1.	<i>Krótkoterminowe aktywa finansowe</i>	244 850 987,34	244 850 987,34	218 494 727,65
	a) w jednostkach zależnych i współzależnych	0,00	0,00	0,00
	- udziały lub akcje		0,00	
	- inne papiery wartościowe		0,00	
	- udzielone pożyczki		0,00	
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		0,00	
	b) w jednostkach stowarzyszonych		0,00	0,00
	- udziały lub akcje		0,00	
	- inne papiery wartościowe		0,00	
	- udzielone pożyczki		0,00	
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		0,00	
	c) w pozostałych jednostkach	49 749 841,08	49 749 841,08	18 185 302,20
	- udziały lub akcje		0,00	
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	41 991 301,37	41 991 301,37	12 587 835,61
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	7 758 539,71	7 758 539,71	5 597 466,59
	d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	195 101 146,26	195 101 146,26	200 309 425,45
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	32 326 142,28	32 326 142,28	24 152 267,90
	- inne środki pieniężne	162 775 003,98	162 775 003,98	176 157 157,55
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00
	2. <i>Inne inwestycje krótkoterminowe</i>	0,00	0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>10 321 711,89</b>	<b>10 615 713,25</b>	<b>18 442 281,16</b>
<b>C.</b>	<b>NALEŻNE WPLATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY</b>	<b>256 283,65</b>	<b>256 283,65</b>	<b>0,00</b>
<b>D.</b>	<b>UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>882 736 992,44</b>	<b>877 734 653,50</b>	<b>948 570 460,39</b>

SKONSOLIDOWANY BILANS NA 31.12.2025 r.

PASywa		Stan na 31.12.2024 r.	Przekształcone dane porównawcze	Stan na 31.12.2025 r.
<b>A.</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>471 954 333,75</b>	<b>463 659 383,81</b>	<b>497 021 735,72</b>
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>50 000,00</b>	<b>50 000,00</b>	<b>50 000,00</b>
<b>II.</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy</b>	<b>327 350 322,16</b>	<b>327 350 322,16</b>	<b>447 942 253,22</b>
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)			
<b>III.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny</b>	<b>33 436,59</b>	<b>33 436,59</b>	<b>33 436,59</b>
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej			
<b>IV.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki			
<b>V.</b>	<b>Różnice kursowe z przeliczenia</b>			
<b>VI.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>-5 310 725,90</b>	<b>-14 052 409,31</b>	<b>-8 082 304,62</b>
<b>VII.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>149 831 800,90</b>	<b>150 278 534,37</b>	<b>57 078 350,53</b>
<b>VIII.</b>	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego(-)</b>	<b>-500,00</b>	<b>-500,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B.</b>	<b>Kapitał mniejszości</b>	<b>300 567,40</b>	<b>300 567,40</b>	<b>-195 783,78</b>
<b>C.</b>	<b>Ujemna wartość jednostek podporządkowanych</b>			
<b>D.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>410 482 091,29</b>	<b>413 774 702,29</b>	<b>451 744 508,45</b>
<b>I.</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>5 003 255,23</b>	<b>8 295 866,23</b>	<b>9 174 131,78</b>
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	374 330,00	3 666 941,00	3 518 961,40
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	358 399,29	358 399,29	144 389,74
	- długoterminowa	111 299,29	111 299,29	138 689,74
	- krótkoterminowa	247 100,00	247 100,00	5 700,00
3.	Pozostałe rezerwy	4 270 525,94	4 270 525,94	5 510 780,64
	- długoterminowe			
	- krótkoterminowe	4 270 525,94	4 270 525,94	5 510 780,64
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>131 566 309,41</b>	<b>131 566 309,41</b>	<b>72 253 998,07</b>
1.	Wobec jednostek powiązanych			
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
3.	Wobec pozostałych jednostek	131 566 309,41	131 566 309,41	72 253 998,07
	a) kredyty i pożyczki	105 149 694,01	105 149 694,01	66 305 620,91
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	20 053 293,69	20 053 293,69	0,00
	c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
	d) zobowiązania wekslowe			
	e) inne	6 363 321,71	6 363 321,71	5 948 377,16
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>272 646 998,55</b>	<b>272 646 998,55</b>	<b>370 140 559,50</b>
1.	Wobec jednostek powiązanych	475 590,12	475 590,12	207,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	450 590,12	450 590,12	207,00
	- do 12 miesięcy	450 590,12	450 590,12	207,00
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
	b) inne	25 000,00	25 000,00	0,00
2.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		0,00	
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	
	b) inne	0,00	0,00	
3.	Wobec pozostałych jednostek	272 115 803,83	272 115 803,83	370 099 893,29
	a) kredyty i pożyczki	5 661 572,81	5 661 572,81	61 219 443,35
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0,00	20 364 778,08
	c) inne zobowiązania finansowe	526 851,44	526 851,44	366 399,98
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	40 669 754,34	40 669 754,34	35 161 999,93
	- do 12 miesięcy	34 362 386,95	34 362 386,95	30 231 399,45
	- powyżej 12 miesięcy	6 307 367,39	6 307 367,39	4 930 600,48
	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	219 688 815,93	219 688 815,93	245 522 645,08
	f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	3 075 859,18	3 075 859,18	4 336 406,58
	h) z tytułu wynagrodzeń	32 088,74	32 088,74	80 908,74
	i) inne	2 460 861,39	2 460 861,39	3 047 311,55
4.	Fundusze specjalne	55 604,60	55 604,60	40 459,21
<b>IV.</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 265 528,10</b>	<b>1 265 528,10</b>	<b>175 819,10</b>
1.	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 265 528,10	1 265 528,10	175 819,10
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	1 265 528,10	1 265 528,10	175 819,10
<b>PASywa RAZEM</b>		<b>882 736 992,44</b>	<b>877 734 653,50</b>	<b>948 570 460,39</b>

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**  
(wariant porównawczy)

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres		
		01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	Przekształcone dane porównawcze	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>583 717 673,63</b>	<b>582 399 149,62</b>	<b>292 155 976,81</b>
	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	326 418,21	326 418,21	213 158,66
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	611 330 392,37	613 896 059,65	275 105 253,45
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-126 080 817,31	-129 965 008,60	16 387 860,12
	w tym Obiekty w zabudowie	80 758 403,96	80 758 403,96	8 479 962,00
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	469 675,02	469 675,02	196 568,99
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów	97 998 423,55	97 998 423,55	466 294,25
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>383 035 524,96</b>	<b>389 010 029,63</b>	<b>216 850 141,84</b>
I.	Amortyzacja	6 118 770,89	6 118 770,89	6 541 275,22
II.	Zużycie materiałów i energii	91 313 303,17	91 313 303,17	16 627 803,40
III.	Usługi obce	213 350 029,22	219 324 533,89	168 049 720,24
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	4 684 830,56	4 684 830,56	4 539 860,52
	- podatek akcyzowy	0,00	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	11 745 291,21	11 745 291,21	13 821 310,89
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym	1 886 268,05	1 886 268,05	2 131 115,85
	- emerytalne	752 516,94	752 516,94	849 698,58
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	4 760 003,06	4 760 003,06	4 860 614,53
VIII.	Wartość sprzedanych towarów	49 177 028,80	49 177 028,80	278 441,19
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>200 682 148,67</b>	<b>193 389 119,99</b>	<b>75 305 834,97</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>9 856 688,76</b>	<b>9 387 341,48</b>	<b>9 745 503,99</b>
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	517 331,63	517 331,63	74 107,37
II.	Dotacje	0,00	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 946 092,78	1 946 092,78	123 876,92
IV.	Inne przychody operacyjne	7 393 264,35	6 923 917,07	9 547 519,70
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>23 645 238,78</b>	<b>15 417 072,35</b>	<b>15 640 151,94</b>
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	6 852 107,66	0,00	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	2 299 810,44	1 208 543,95	231 833,38
III.	Inne koszty operacyjne	14 493 320,68	14 208 528,40	15 408 318,56
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>186 893 598,65</b>	<b>187 359 389,12</b>	<b>69 411 187,02</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>9 826 583,44</b>	<b>9 826 583,44</b>	<b>9 273 875,48</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
	b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
II.	Odsetki, w tym:	8 628 767,90	8 628 767,90	8 475 189,44
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	160 451,46
V.	Inne	1 197 815,54	1 197 815,54	638 234,58
<b>H.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>9 877 268,21</b>	<b>9 877 268,21</b>	<b>9 193 321,04</b>
I.	Odsetki, w tym:	9 145 566,01	9 145 566,01	8 501 311,46
	- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	0,00	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	156 735,96	156 735,96	0,00
IV.	Inne	574 966,24	574 966,24	692 009,58
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jedn. podp. (F+G-H)</b>	<b>-808,01</b>	<b>-808,01</b>	<b>0,00</b>
<b>J.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H+I)</b>	<b>186 842 105,87</b>	<b>187 307 896,34</b>	<b>69 491 741,46</b>
<b>K.</b>	<b>Odpis wartości firmy</b>	<b>3 099 814,63</b>	<b>3 099 814,63</b>	<b>732 938,14</b>
I.	Odpis wartości firmy - jednostki zależne	3 099 814,63	3 099 814,63	732 938,14
II.	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00
<b>L.</b>	<b>Odpis ujemnej wartości firmy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I.	Odpis ujemnej wartości firmy-jednostki zależne	0,00	0,00	0,00
II.	Odpis ujemnej wartości firmy-jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00
<b>M.</b>	<b>Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>	<b>-303 599,01</b>	<b>-303 599,01</b>	<b>32 035,50</b>
<b>N.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (J-K+L+/-M)</b>	<b>183 438 692,23</b>	<b>183 904 482,70</b>	<b>68 790 838,82</b>
<b>O.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>33 606 560,00</b>	<b>33 625 617,00</b>	<b>11 756 498,10</b>
<b>P.</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenie straty)</b>		<b>0,00</b>	
<b>R.</b>	<b>Zyski (straty) mniejszości</b>	<b>331,33</b>	<b>331,33</b>	<b>-44 009,81</b>
<b>S.</b>	<b>Zysk (strata) netto (N-O-P+/-R)</b>	<b>149 831 800,90</b>	<b>150 278 534,37</b>	<b>57 078 350,53</b>

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**  
(metoda pośrednia)

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres		
		01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	Przekształcone dane porównawcze	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
<b>I.</b>	<b>Zysk / Strata netto</b>	<b>149 831 800,90</b>	<b>150 278 534,37</b>	<b>57 078 350,53</b>
<b>II.</b>	<b>Korekty razem</b>	<b>-67 800 426,71</b>	<b>-72 797 356,60</b>	<b>-25 315 937,72</b>
1.	Zysk (strata) mniejszości	331,33	331,33	-44 009,81
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	303 599,01	303 599,01	-32 035,50
3.	Amortyzacja	6 118 770,89	6 118 770,89	6 541 275,22
4.	Odpisy wartości firmy	3 099 814,63	3 099 814,63	732 938,14
5.	Odpisy ujemnej wartości firmy	0,00	0,00	0,00
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-1 255 259,46	-1 255 259,46	-650 123,47
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	5 284 574,71	5 284 574,71	8 384 163,68
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	7 835 654,58	7 835 654,58	-234 558,83
9.	Zmiana stanu rezerw	-3 462 155,27	-169 544,27	878 265,55
10.	Zmiana stanu zapasów	173 227 105,93	168 910 092,14	-56 348 175,92
11.	Zmiana stanu należności	-29 385 629,82	-29 385 629,82	4 919 375,18
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-236 159 188,25	-236 159 188,25	21 932 720,33
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	6 591 955,01	5 867 322,65	-11 395 772,29
14.	Inne korekty z działalności operacyjnej	0,00	-3 247 894,74	0,00
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>82 031 374,19</b>	<b>77 481 177,77</b>	<b>31 762 412,81</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>10 749 866,81</b>	<b>7 438 118,59</b>	<b>172 821,14</b>
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	6 762 191,22	3 450 443,00	172 821,14
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	3 983 675,16	3 983 675,16	0,00
a)	w jednostkach stowarzyszonych i będących spółkami handlowymi jednostkach współzależnych	2 997 000,00	2 997 000,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach:	986 675,16	986 675,16	0,00
-	zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
-	dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00
-	splata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00	0,00
-	odsetki	986 675,16	986 675,16	0,00
-	inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	4 000,43	4 000,43	0,00
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>49 935 362,29</b>	<b>42 073 417,65</b>	<b>12 369 646,20</b>
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	9 356 866,97	1 494 922,33	165 263,95
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	40 001 010,00	40 001 010,00	0,00
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	1 010,00	1 010,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach:	40 000 000,00	40 000 000,00	0,00
-	nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki długoterminowe	40 000 000,00	40 000 000,00	0,00
4.	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacane udziałowcom mniejszościowym	0,00	0,00	0,00
5.	Inne wydatki inwestycyjne	577 485,32	577 485,32	12 204 382,25
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>-39 185 495,48</b>	<b>-34 635 299,06</b>	<b>-12 196 825,06</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>100 693 386,65</b>	<b>100 693 386,65</b>	<b>90 591 861,17</b>
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00	0,00
2.	Kredyty i pożyczki	80 903 376,02	80 903 376,02	90 591 861,17
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	19 397 885,00	19 397 885,00	0,00
4.	Inne wpływy finansowe	392 125,63	392 125,63	0,00
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>148 697 642,99</b>	<b>148 697 642,99</b>	<b>107 110 242,85</b>
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	53 580 594,55	53 580 594,55	24 687 196,88
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00
4.	Splata kredytów i pożyczek	87 040 084,36	87 040 084,36	74 739 073,33
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	131 195,93	131 195,93	0,00
8.	Odsetki	7 945 768,15	7 945 768,15	7 407 604,41
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	276 368,23
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>-48 004 256,34</b>	<b>-48 004 256,34</b>	<b>-16 518 381,68</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>-5 158 377,63</b>	<b>-5 158 377,63</b>	<b>3 047 206,07</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>-5 158 377,63</b>	<b>-5 158 377,63</b>	<b>3 047 206,07</b>
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>208 018 063,60</b>	<b>208 018 063,60</b>	<b>202 859 685,97</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym</b>	<b>202 859 685,97</b>	<b>202 859 685,97</b>	<b>205 906 892,04</b>
-	o ograniczonej możliwości dysponowania	30 603 157,62	30 603 157,62	32 919 907,60

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres		
		01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	Przeeksztalcone dane porównawcze	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>322 123 907,85</b>	<b>322 123 907,85</b>	<b>463 659 383,81</b>
	- korekty błędów	0,00	-8 741 683,41	
<b>I.a</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów</b>	<b>322 123 907,85</b>	<b>313 382 224,44</b>	<b>463 659 383,81</b>
<b>1.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>50 000,00</b>	<b>50 000,00</b>	<b>50 000,00</b>
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
	podwyższenie kapitału		0,00	
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
	- korekt konsolidacyjnych		0,00	0,00
<b>1.2</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>50 000,00</b>	<b>50 000,00</b>	<b>50 000,00</b>
<b>2.</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>355 499 276,52</b>	<b>355 499 276,52</b>	<b>327 350 322,16</b>
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-28 148 954,36	-28 148 954,36	120 591 931,06
a)	zwiększenie (z tytułu)	52 736 441,42	52 736 441,42	100 794 850,79
	- z podziału zysku	52 736 441,42	52 736 441,42	100 794 850,79
	- aktualizacji zbytych środków własnych		0,00	
	- korekta konsolidacyjna		0,00	
b)	zmniejszenie (z tytułu)	80 885 395,78	80 885 395,78	-19 797 080,27
	- wypłata dywidendy	25 000,00	25 000,00	0,00
	- korekta konsolidacyjna	80 860 395,78	80 860 395,78	-19 797 080,27
<b>2.2</b>	<b>Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu, w tym:</b>	<b>327 350 322,16</b>	<b>327 350 322,16</b>	<b>447 942 253,22</b>
<b>3.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	<b>33 436,59</b>	<b>33 436,59</b>	<b>33 436,59</b>
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		0,00	
<b>3a.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu po</b>	<b>33 436,59</b>	<b>33 436,59</b>	<b>33 436,59</b>
3.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
<b>3.2</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>33 436,59</b>	<b>33 436,59</b>	<b>33 436,59</b>
<b>4.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
4.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
<b>4.2</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5.</b>	<b>Różnice kursowe z przeliczenia</b>			
<b>6.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-33 458 805,26</b>	<b>-33 458 805,26</b>	<b>136 225 625,06</b>
6.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	-18 292 503,67	-18 292 503,67	150 278 034,37
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		-8 741 683,41	
	- korekta konsolidacyjna		0,00	
6.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-18 292 503,67	-27 034 187,08	150 278 034,37
a)	zwiększenie (z tytułu)	4 271 278,99	4 271 278,99	998 053,53
	- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
	- korekty konsolidacyjne	4 271 278,99	4 271 278,99	998 053,53
b)	zmniejszenie (z tytułu)	-18 292 503,67	-18 292 503,67	154 305 325,33
	- wypłata dywidendy	70 987 640,78	70 987 640,78	24 687 196,88
	- pomniejszenie dywidendy o wypłacone zaliczki	-70 987 640,78	-70 987 640,78	0,00
	- przeznaczenie zysku na pokrycie straty z lat ubiegłych	3 194 183,62	3 194 183,62	8 999 342,12
	- przeznaczenie na kapitał zapasowy	52 363 027,31	52 363 027,31	100 794 850,79
	- korekta konsolidacyjna kapitałów własnych	-73 849 714,60	-73 849 714,60	19 567 651,89
	- pokrycie należnych wpłat na kapitał	0,00	0,00	256 283,65
<b>6.3</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>4 271 278,99</b>	<b>-4 470 404,42</b>	<b>-3 029 237,43</b>
6.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-15 166 301,59	-15 166 301,59	-14 052 409,31
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		0,00	
	- korekty wyłączeń		0,00	
	- korekty błędów	0,00	0,00	
6.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-15 166 301,59	-15 166 301,59	-14 052 409,31
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
	- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00	0,00
	- pokrycie z kapitału zapasowego	0,00	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	-5 584 296,70	-5 584 296,70	-8 999 342,12
	- korekta konsolidacyjna kapitałów własnych	-2 390 113,08	-2 390 113,08	
	- podział zysku	-3 194 183,62	-3 194 183,62	-8 999 342,12
	- przeniesienie niepokrytych strat na kapitał podstawowy (spółka w likwidacji)		0,00	
<b>6.6</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-9 582 004,89</b>	<b>-9 582 004,89</b>	<b>-5 053 067,19</b>
<b>6.7</b>	<b>Zysk/Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-5 310 725,90</b>	<b>-14 052 409,31</b>	<b>-8 082 304,62</b>
<b>7.</b>	<b>Wynik netto</b>	<b>149 831 300,90</b>	<b>150 278 034,37</b>	<b>57 078 350,53</b>
a)	Zysk netto	149 998 622,34	150 445 355,81	57 178 313,74
b)	Strata netto	-166 821,44	-166 821,44	-99 963,21
c)	Odpisy z zysku	-500,00	-500,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>471 954 333,75</b>	<b>463 659 383,81</b>	<b>497 021 735,72</b>
	<i>Proponowany podziału zysku netto</i>			
a)	Wypłata dywidendy	24 687 196,88	24 687 196,88	20 546 222,28

**ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM**

b)	Przekazanie na kapitał zapasowy	116 467 488,52	116 467 488,52	26 859 066,38
c)	Przekazanie na kapitał rezerwowy	0,00	0,00	0,00
d)	Pokrycie straty za lata ubiegłe	8 419 831,85	8 419 831,85	9 673 061,87
e)	Przekazanie na wewnętrzny fundusz celowy	0,00	0,00	0,00
f)	Na pokrycie należnych wpłat na kapitał	256 283,65	256 283,65	0,00
g)	Pokrycie straty z kapitału zapasowego	0,00	0,00	0,00
h)	Odpisy z zysku	500,00	500,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>447 266 636,87</b>	<b>438 972 186,93</b>	<b>476 475 513,44</b>

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**

**1.1 AKTYWA TRWAŁE - Wartości niematerialne i prawne**

**Nota nr 1: Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych**

Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
<b>Wartość brutto</b>					
<b>B.Z. 31.12.2024</b>			<b>754 158,97</b>	<b>0,00</b>	<b>754 158,97</b>
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14 500,00</b>
- zakup			14 500,00		14 500,00
- przemieszczenia					0,00
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- likwidacja			0,00		0,00
<b>B.Z. 31.12.2025</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>768 658,97</b>	<b>0,00</b>	<b>768 658,97</b>
<b>Umorzenie</b>					
<b>B.Z. 31.12.2024</b>			<b>630 472,08</b>		<b>630 472,08</b>
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>104 714,24</b>	<b>0,00</b>	<b>104 714,24</b>
- amortyzacja			104 714,24		104 714,24
					0,00
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
-likwidacja			0,00		0,00
<b>B.Z. 31.12.2025</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>735 186,32</b>	<b>0,00</b>	<b>735 186,32</b>
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
<b>B.Z. 31.12.2024</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B.Z. 31.12.2025</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Wartość netto</b>					
<b>B.Z. 31.12.2024</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>123 686,89</b>	<b>0,00</b>	<b>123 686,89</b>
<b>B.Z. 31.12.2025</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>33 472,65</b>	<b>0,00</b>	<b>33 472,65</b>

**Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:**  
Nie dotyczy

**Nota nr 2: Zmiana stanu wartości firmy jednostek podporządkowanych**

Wyszczególnienie	Wartość firmy – jednostki zależne	Wartość firmy – jednostki współzależne	Razem
<b>Wartość brutto</b>			
<b>B.Z. 31.12.2024</b>	<b>21 902 762,20</b>		<b>21 902 762,20</b>
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- zakup	0,00		0,00
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B.Z. 31.12.2025</b>	<b>21 902 762,20</b>	<b>0,00</b>	<b>21 902 762,20</b>
<b>Umorzenie</b>			
<b>B.Z. 31.12.2024</b>	<b>18 493 977,81</b>	<b>0,00</b>	<b>18 493 977,81</b>
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>2 018 968,15</b>	<b>0,00</b>	<b>2 018 968,15</b>
- amortyzacja	2 018 968,15		2 018 968,15
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B.Z. 31.12.2025</b>	<b>20 512 945,96</b>	<b>0,00</b>	<b>20 512 945,96</b>
<b>Odpisy aktualizujące</b>			
<b>B.Z. 31.12.2024</b>	<b>2 572 059,24</b>		<b>2 572 059,24</b>
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
odpis aktualizujący	0,00		0,00
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>1 286 030,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 286 030,00</b>
- odpis Whatsun	1 286 030,00		1 286 030,00
- wykorzystanie			<b>0,00</b>
<b>B.Z. 31.12.2025</b>	<b>1 286 029,24</b>	<b>0,00</b>	<b>1 286 029,24</b>
<b>Wartość netto</b>			
<b>B.Z. 31.12.2024</b>	<b>836 725,15</b>	<b>0,00</b>	<b>836 725,15</b>
<b>B.Z. 31.12.2025</b>	<b>103 787,00</b>	<b>0,00</b>	<b>103 787,00</b>

1. Wartość firmy powstała w wyniku nabycia 100% udziałów w spółce Neovita Nowa Sp. z o.o. Data nabycia 05.12.2019 r. Wartość firmy powstała jako różnica pomiędzy ceną nabycia 11 110 000 zł a wartością godziwą aktywów w kwocie 5 000 zł. Amortyzacja wartości firmy dokonywana będzie przez okres 5 lat począwszy od stycznia 2020 roku.

2. Wartość firmy powstała w wyniku nabycia 100% udziałów w spółce Pustolla Sp. z o.o. Data nabycia 07.10.2020 r. Wartość firmy powstała jako różnica pomiędzy ceną nabycia 5.949.480 zł a wartością godziwą aktywów w kwocie 1.771.635,39 zł. Amortyzacja wartości firmy dokonywana będzie przez okres 5 lat począwszy od listopada 2020 roku.

3. Wartość firmy powstała w wyniku nabycia 100% udziałów w spółce Whatsun Sp. z o.o. Data nabycia 21.12.2021 r. Wartość firmy powstała jako różnica pomiędzy ceną nabycia 6.437.770 zł a wartością godziwą aktywów w kwocie 7.620,95 zł. Amortyzacja wartości firmy dokonywana będzie przez okres 5 lat począwszy od stycznia 2022 roku.

4. Wartość firmy powstała w wyniku nabycia 55% udziałów w spółce Oriens Sp. z o.o. Data nabycia 06.10.2023 r. Wartość firmy powstała jako różnica pomiędzy ceną nabycia 113.878 zł a wartością godziwą aktywów w kwocie 69.275,54 zł. Amortyzacja wartości firmy dokonywana będzie przez okres 5 lat począwszy od listopada 2023 roku.

5. Wartość firmy powstała w wyniku nabycia 100% udziałów w spółce Melanzano Sp. z o.o. Data nabycia 10.01.2024 r. Wartość firma powstała jako różnica pomiędzy ceną nabycia 11.615 zł a wartością godziwą aktywów w kwocie 5.000,00 zł. Amortyzacja wartości firmy dokonana została jednorazowo w kwocie 6.615 zł.

Wartość firmy została pomniejszona o odpis aktualizujący na udziały Whatsun Sp. z o.o. z uwagi na brak realnych zysków w przyszłości z tytułu posiadanych udziałów.

1.2 AKTYWA TRWAŁE - Rzeczowe aktywa trwałe

Nota nr 3: Zmiana stanu środków trwałych

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto</b>						
<b>B.Z. 31.12.2024</b>	<b>24 228 717,65</b>	<b>178 538 799,60</b>	<b>2 310 617,28</b>	<b>6 801 784,85</b>	<b>1 589 646,60</b>	<b>213 469 565,98</b>
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>76 500,41</b>	<b>37 097,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>113 597,41</b>
- ze środków trwałych w budowie		76 500,41	0,00			76 500,41
- zakup		0,00	37 097,00	0,00	0,00	37 097,00
- przemieszczenia	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>122 626,20</b>	<b>27 421,32</b>	<b>126 819,92</b>	<b>43 942,22</b>	<b>320 809,66</b>
- sprzedaż	0,00	122 626,20	0,00	126 819,92	0,00	249 446,12
- przemieszczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- likwidacja	0,00	0,00	27 421,32	0,00	43 942,22	71 363,54
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>B.Z. 31.12.2025</b>	<b>24 228 717,65</b>	<b>178 492 673,81</b>	<b>2 320 292,96</b>	<b>6 674 964,93</b>	<b>1 545 704,38</b>	<b>213 262 353,73</b>
<b>Umorzenie</b>						
<b>B.Z. 31.12.2024</b>	<b>4 226 301,67</b>	<b>65 227 142,75</b>	<b>1 803 772,85</b>	<b>5 776 722,44</b>	<b>1 135 955,94</b>	<b>78 169 895,65</b>
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>218 695,20</b>	<b>5 356 040,49</b>	<b>95 469,22</b>	<b>614 451,00</b>	<b>151 905,07</b>	<b>6 436 560,98</b>
- amortyzacja	218 695,20	5 356 040,49	95 469,22	614 451,00	151 905,07	6 436 560,98
- różnice kursowe	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>48 664,41</b>	<b>27 421,32</b>	<b>126 819,92</b>	<b>43 942,22</b>	<b>246 847,87</b>
- sprzedaż	0,00	23 912,43	0,00	126 819,92	0,00	150 732,35
- likwidacja	0,00	0,00	27 421,32	0,00	43 942,22	71 363,54
- przemieszczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	24 751,98	0,00	0,00	0,00	24 751,98
<b>B.Z. 31.12.2025</b>	<b>4 444 996,87</b>	<b>70 534 518,83</b>	<b>1 871 820,75</b>	<b>6 264 353,52</b>	<b>1 243 918,79</b>	<b>84 359 608,76</b>
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
<b>B.Z. 31.12.2024</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- przemieszczenia	0,00					0,00
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- rozwiązanie	0,00					0,00
- wykorzystanie						0,00
-						0,00
<b>B.Z. 31.12.2025</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Wartość netto</b>						
<b>B.Z. 31.12.2024</b>	<b>20 002 415,98</b>	<b>113 311 656,85</b>	<b>506 844,43</b>	<b>1 025 062,41</b>	<b>453 690,66</b>	<b>135 299 670,33</b>
<b>B.Z. 31.12.2025</b>	<b>19 783 720,78</b>	<b>107 958 154,98</b>	<b>448 472,21</b>	<b>410 611,41</b>	<b>301 785,59</b>	<b>128 902 744,97</b>

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:

Nie dotyczy.

**Nota nr 4: Wartość i powierzchnia gruntów użytkowanych wieczysto**

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2024			B.Z. 31.12.2025		
	Powierzchnia	Wartość brutto	Wartość netto	Powierzchnia	Wartość brutto	Wartość netto
W-wa, Płocka 9/11A	1 249,00	148 635,20	0,00	1 249,00	148 635,20	0,00
W-wa, Płocka 9/11B	237,00	141 152,90	0,00	237,00	141 152,90	0,00
Grunty Cybernetyki 19	12 353,00	4 373 904,03	437 390,46	12 353,00	4 373 904,03	218 695,26
Nieruchomość przy ul. Silnikowa w Warszawie, dz.ew.93/3; obręb 2-09-09 KW WA1M/00283123/9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nieruchomość przy ul. Silnikowa w Warszawie, dz.ew.124/2 obręb 2-09-09 KW WA1M/00283123/9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>13 839,00</b>	<b>4 663 692,13</b>	<b>437 390,46</b>	<b>13 839,00</b>	<b>4 663 692,13</b>	<b>218 695,26</b>

**Nota nr 5: Wartość nieamortyzowanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu, najmu, dzierżawy i innych umów**

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
<b>Wartość z umowy</b>						
<b>B.Z. 31.12.2024</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
W-wa , ul. Płocka 11, dzierżawa dz.36, 4000 m.kw.	b.d.					0,00
W-wa , ul. Płocka 9, dzierżawa dz.37/1, 37/2, 1981 m.kw.	b.d.					0,00
Grunt dzierżawiony od M.st Warszawy na zaplecze budowy o powierzchni 1680 m.kw. Dz.ew. 2/2, oraz cz. Dz. 37 z obrębu 3-05-04 przy ul. Grochowskiej 207						0,00
						0,00
<b>B.Z. 31.12.2025</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
W-wa , ul. Płocka 11, dzierżawa dz.36, 4000 m.kw.	b.d.					0,00
W-wa , ul. Płocka 9, dzierżawa dz.37/1, 37/2, 1981 m.kw.	b.d.					0,00
Grunt dzierżawiony od M.st Warszawy na zaplecze budowy o powierzchni 1680 m.kw. Dz.ew. 2/2, oraz cz. Dz. 37 z obrębu 3-05-04 przy ul. Grochowskiej 207	bd					0,00
						0,00

Spółki nie znają wartości dzierżawionych gruntów.

**Nota nr 6: Wartość netto amortyzowanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu finansowego**

Wyszczególnienie	B.Z.31.12.2024		B.Z.31.12.2025	
	leasing finansowy	pozostałe	leasing finansowy	pozostałe
Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)				
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej				
Urządzenia techniczne i maszyny				
Środki transportu			0,00	
Inne środki trwałe				
<b>Razem</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Nie występuje

**Nota nr 7: Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe**

Nakłady poniesione na niefinansowe aktywa trwałe w bieżącym roku obrotowym wyniosły 128 097,41 zł w tym: *na ochronę środowiska 0,00 zł.*

Planowane na następny rok nakłady wynoszą 100.000,00 zł, w tym: *na ochronę środowiska 0,00 zł.*

**Nota nr 8: Środki trwałe w budowie**

B.Z. 31.12.2024	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów				B.Z. 31.12.2025
		Nieodpłatne przekazanie	Środki trwałe	Inwestycje w nieruchomości	Korekta konsolidacyjna	
185 998,85	76 500,41	0,00	76 500,41		35 431,20	150 567,65
<b>185 998,85</b>	<b>76 500,41</b>	<b>0,00</b>	<b>76 500,41</b>	<b>0,00</b>	<b>35 431,20</b>	<b>150 567,65</b>

Odpisy aktualizujące wartość środków trwałych w budowie nie wystąpiły

**Nota nr 9: Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie; w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania**

Wyszczególnienia	B.Z. 31.12.2024	B.Z. 31.12.2025
Wartość ogółem, z tego:	<b>185 998,85</b>	<b>150 567,65</b>
koszt wytworzenia środka trwałego w budowie	185 998,85	150 567,65
odsetki naliczone i zapłacone wraz z wyceną kredytów w skorygowanej cenie nabycia	0,00	0,00
skapitalizowane różnice kursowe	0,00	0,00

**Nota nr 10: Do największych realizowanych zadań wg stanu na dzień 31.12.2025 r. należą:**

Lp.	Nazwa zadania	Wartość na 31.12.2025
1.	Budynek Luksemburska nadbudowa/przebudowa garaż	29 967,65
2.	Sieć ciepłownicza	120 600,00
	<b>Razem</b>	<b>150 567,65</b>

**Nota nr 11: Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli**

Lp.	Wyszczególnienia	B.Z. 31.12.2024	B.Z. 31.12.2025
1.			
2.			

Nie występują

**1.3 AKTYWA TRWAŁE - Należności długoterminowe**

**Nota nr 12: Zmiana stanu należności długoterminowych**

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2024			B.Z. 31.12.2025		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
<b>- od jednostek powiązanych:</b>						
			0,00			0,00
			0,00			0,00
			0,00			0,00
			0,00			0,00
razem	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>- od pozostałych jednostek:</b>						
Kaucje	4 650,00		4 650,00	4 650,00		4 650,00
Pozostałe należności			0,00			0,00
			0,00			0,00
			0,00			0,00
razem	<b>4 650,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 650,00</b>	<b>4 650,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 650,00</b>
<b>Ogółem</b>	<b>4 650,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 650,00</b>	<b>4 650,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 650,00</b>

**Nota nr 13: Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności długoterminowe**

nie dotyczy

**1.3 AKTYWA TRWAŁE - Inwestycje długoterminowe**

**Nota nr 14: Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych**

Wyszczególnienia	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe, w tym udzielone pożyczki	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
<b>Wartość brutto</b>					
<b>B.Z. 31.12.2024</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>488 736,73</b>	<b>1 208 644,10</b>	<b>1 697 380,83</b>
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>32 035,49</b>	<b>33 805,75</b>	<b>65 841,24</b>
- zakup				33 805,75	33 805,75
- przeniesienie			0,00		0,00
- pożyczki i odsetki					0,00
- zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności			32 035,49		32 035,49
- inne					0,00
- zaliczka					0,00
...					0,00
...					0,00
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- sprzedaż	0,00			0,00	0,00
- zwrot wkładów			0,00		0,00
- spłata pożyczki					0,00
- korekta konsolidacyjna			0,00		0,00
- spłata wniesionych udziałów					0,00
- strata z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności					0,00
<b>B.Z. 31.12.2025</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>520 772,22</b>	<b>1 242 449,85</b>	<b>1 763 222,07</b>
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
<b>B.Z. 31.12.2024</b>					<b>0,00</b>
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
...					0,00
...					0,00
...					0,00
<b>B.Z. 31.12.2025</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Wartość netto</b>					
<b>B.Z. 31.12.2024</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>488 736,73</b>	<b>1 208 644,10</b>	<b>1 697 380,83</b>
<b>B.Z. 31.12.2025</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>520 772,22</b>	<b>1 242 449,85</b>	<b>1 763 222,07</b>

Przyczyną dokonania odpisów aktualizujących: nie dotyczy

**Nota nr 14a: Składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej**

Nie wystąpiły

**Nota nr 15: Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych - w jednostkach powiązanych i w pozostałych jednostkach**

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterm. aktywa finansowe	Razem
<b>a) w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną</b>					
<b>Wartość brutto</b>					
<b>B.Z. 31.12.2024</b>					<b>0,00</b>
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- pożyczki i odsetki			<b>0,00</b>		0,00
					0,00
<b>B.Z. 31.12.2025</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
<b>B.Z. 31.12.2024</b>					<b>0,00</b>
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
					0,00
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
					0,00
<b>B.Z. 31.12.2025</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Wartość netto</b>					
<b>B.Z. 31.12.2024</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B.Z. 31.12.2025</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności</b>					
<b>Wartość brutto</b>					
<b>B.Z. 31.12.2024</b>	<b>488 736,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>488 736,73</b>
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>32 035,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>32 035,49</b>
- zakup					0,00
- zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	32 035,49				32 035,49
- wypłata pożyczki					0,00
- naliczenie odsetek					0,00
- przeniesienie do długoterminowych					0,00
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- sprzedaż					0,00
- strata z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0,00				0,00
- zwrot wkładów	0,00				0,00
- przeniesieni do krótkoterminowych					<b>0,00</b>
<b>B.Z. 31.12.2025</b>	<b>520 772,22</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>520 772,22</b>

<b>Odpisy aktualizujące</b>					
<b>B.Z. 31.12.2024</b>					<b>0,00</b>
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B.Z. 31.12.2025</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Wartość netto</b>					
<b>B.Z. 31.12.2024</b>	<b>488 736,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>488 736,73</b>
<b>B.Z. 31.12.2025</b>	<b>520 772,22</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>520 772,22</b>
<b>- pozostałych jednostkach</b>					
<b>Wartość brutto</b>					
<b>B.Z. 31.12.2024</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
pożyczka					0,00
naliczenie odsetek					0,00
przeniesienie					0,00
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- sprzedaż					0,00
- likwidacja					0,00
- spłata					0,00
<b>B.Z. 31.12.2025</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
<b>B.Z. 31.12.2024</b>					<b>0,00</b>
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B.Z. 31.12.2025</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Wartość netto</b>					
<b>B.Z. 31.12.2024</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B.Z. 31.12.2025</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących: nie dotyczy

**Nota nr 16: Udziały i akcje w jednostkach zależnych wg stanu na 31.12.2025**

Nazwa (siedziba)	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa udziałów i akcji	Udział w kapitale (%)	Udział w głosach (%)	Udział w zysku/stracie netto (%)	Kapitały własne na dzień bilansowy
Wartość brutto udziałów i akcji w cenie nabycia						
1) DANTEX HOLDING Sp. z o.o., 01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11						
2 000 000,00		2 000 000,00	100,00	100,00	100,00	448 932 654,03
2) DANTEX Wilcza Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej: DANTEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wilcza spółka komandytowa)						
119 466,00		119 466,00	100,00	100,00	100,00	4 822 038,28
3) DANTEX RONDO WIATRACZNA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej: DANTEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RONDO WIATRACZNA spółka komandytowa)						
4 002 028,00		4 002 028,00	100,00	100,00	100,00	16 895 707,97
4) Ursus Vita Sp. z o.o., 01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11						
11 110 000,00		11 110 000,00	100,00	100,00	100,00	9 678 061,87
5) Pustolla Sp. z o.o., 01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11						
5 949 480,00		5 949 480,00	100,00	100,00	100,00	2 564 156,35
6) Whatsun Sp. z o.o., 01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11						
6 437 770,00	6 437 770,00	0,00	100,00	100,00	100,00	-27 096,27
7) Oriens Commercial Sp. z o.o., 01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11						
113 878,00	0,00	113 878,00	55,00	55,00	55,00	-435 075,07
8) Melanzano Sp. z o.o., 01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11						
11 615,00	0,00	11 615,00	100,00	100,00	100,00	13 243 413,17
<b>RAZEM</b>						
<b>29 744 237,00</b>	<b>6 437 770,00</b>	<b>23 306 467,00</b>				

Wszystkie udziały w jednostkach zależnych zostały wyłączone w toku konsolidacji.

W dniu 15 lipca 2025 roku Dantex Holding Sp. z o.o. nabyła 1 udział w spółce Dantex Wilcza Sp. z o.o. (dawniej: DANTEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wilcza spółka komandytowa) za kwotę 68.550 złotych.

W dniu 15 lipca 2025 roku Dantex Holding Sp. z o.o. nabyła 1 udział w spółce Dantex RONDO WIATRACZNA Sp. z o.o. (dawniej: DANTEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RONDO WIATRACZNA spółka komandytowa) za kwotę 1.800 złotych.

**Nota nr 17: Udziały i akcje w jednostkach współzależnych wg stanu na 31.12.2025**

Nazwa (siedziba)	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa udziałów i akcji	Udział w kapitale (%)	Udział w głosach (%)	Udział w zysku/stracie netto (%)	Kapitały własne na dzień bilansowy
Wartość brutto udziałów i akcji w cenie nabycia						
1) Dantex Waryński Sp. z o.o.						
9 500,00		9 500,00	50,00	50,00	50,00	358 298,76
2) Satoria Promenada Serwis Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością						
1 010,00		1 010,00	50,00	50,00	50,00	-26 979,99
3)						
<b>RAZEM</b>						
<b>10 510,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10 510,00</b>				

Wszystkie jednostki współzależne zostały ujęte w konsolidacji metodą praw własności.

**Nota nr 18: Udziały i akcje w jednostkach stowarzyszonych wg stanu na 31.12.2025**

Nazwa (siedziba)	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa udziałów i akcji	Udział w kapitale (%)	Udział w głosach (%)	Udział w zysku/stracie netto (%)	Kapitały własne na dzień bilansowy
Wartość brutto udziałów i akcji w cenie nabycia						
1) Dantex Waryński Sp. z o.o. Sp.K.						
33 083,64		33 083,64	49,45	49,45	49,45	679 293,98
2)						
3) -						
<b>RAZEM</b>						
<b>33 083,64</b>	<b>0,00</b>	<b>33 083,64</b>				

Wszystkie jednostki stowarzyszone zostały ujęte w konsolidacji metodą praw własności.

**Nota nr 19: Udziały i akcje w pozostałych jednostkach wg stanu na 31.12.2025**

Nazwa (siedziba)	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa udziałów i akcji	Udział w kapitale (%)	Udział w głosach (%)	Udział w zysku/stracie netto (%)	Kapitały własne na dzień bilansowy
Wartość brutto udziałów i akcji w cenie nabycia						
Nie występują						
<b>RAZEM</b>						
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>				

1.5 AKTYWA TRWAŁE - Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

**Nota nr 20: Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Tytuł zdarzenia	Stan na 31.12.2024			Stan na 31.12.2025		
	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów
<b>- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy bieżącego roku</b>						
1) Niezrealizowane różnice kursowe	4 413,13	19%	838	29 812,37	19%	5 664
2) Rezerwa na świadczenia pracownicze	358 399,29	19%	68 096	144 389,74	19%	27 434
3) Zobowiązania z tyt.wynagrodzeń do wypłaty w kolejnych m-cach + ZUS	67 392,05	19%	12 804	156 100,82	19%	29 659
4) Strata podatkowa	1 649 357,96	19%	313 378	0,00	19%	0
5) Odpis aktualizujący wartość należności	473 366,36	19%	89 940	1 198 444,53	19%	227 704
6) Odpis aktualizujący środki trwałe	643 182,62	19%	122 205	643 182,62	19%	122 205
7) Rezerwa na koszty audytu	136 000,00	19%	25 840	198 600,00	19%	37 734
8) Wycena pożyczki i obligacji	0,00	19%	0	18 613,66	19%	3 537
9) Wycena IRS	0,00	19%	0	366 399,98	19%	69 616
10) Ujemne różnice kursowe od kredytu	2 535 850,05	19%	481 812	2 112 131,00	19%	401 305
11) Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek, k	396 821,92	19%	75 396	371 927,01	19%	70 666
12) Marża ujęta w aktywach skonsolidowanych	0,00	19%	0	15 105 333,15	19%	2 870 013,30
<b>RAZEM</b>	<b>6 264 783,38</b>	<b>x</b>	<b>1 190 309,00</b>	<b>20 344 934,88</b>	<b>x</b>	<b>3 865 537,30</b>
<b>- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy lat ubiegłych</b>						
1) Rezerwa na koszty audytu	16 000,00	19%	3 040	0,00	19%	0,00
2) Ujemne różnice kursowe od kredytu	3 157 454,65	19%	599 916	0,00	19%	0,00
3 Ujemne różnice kursowe_zobowiązania_kaucje	990,21	19%	188	0,00	19%	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>3 174 444,86</b>		<b>603 144,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

**Nota nr 21: Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	Stan na 31.12.2024	Stan na 31.12.2025
1. Prowizja za prolongatę kredytu	195 732,92	0,00
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
<b>RAZEM</b>	<b>195 732,92</b>	<b>0,00</b>

## 2.1 AKTYWA OBROTOWE - Zapasy

### Nota nr 22: Zapasy

Rodzaj zapasu	Materiały	Półprodukty i produkty w toku*	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na poczet dostaw	RAZEM
<b>Wartość brutto</b>						
B.Z. 31.12.2024	0,00	296 082 499,63	80 340 424,28	48 239 409,96	8 294 697,18	432 957 031,05
B.Z. 31.12.2025	0,00	160 622 022,25	223 755 689,31	139 103 640,56	8 812 399,40	532 293 751,52
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
B.Z. 31.12.2024			113 883,19		380 000,00	493 883,19
Zwiększenia			0,00			0,00
Zmniejszenia			69 010,98			69 010,98
B.Z. 31.12.2025	0,00	0,00	44 872,21	0,00	380 000,00	424 872,21
<b>Wartość bilansowa</b>						
B.Z. 31.12.2024	0,00	296 082 499,63	80 226 541,09	48 239 409,96	7 914 697,18	432 463 147,86
B.Z. 31.12.2025	0,00	160 622 022,25	223 710 817,10	139 103 640,56	8 432 399,40	531 868 879,31

\* w tym obiekty w zabudowie za 2024 rok 133 950 064,07 zł, za 2025 rok 90 357 205,42 zł.

Wyszczególnienia	B.Z. 31.12.2024	B.Z. 31.12.2025
<b>Koszt wytworzenia produktów</b>	<b>223 302,13</b>	<b>200 871,53</b>
odsetki	223 302,13	200 871,53
skapitalizowane różnice kursowe		
<b>Towary</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
odsetki	0,00	0,00
skapitalizowane różnice kursowe		

### Nota nr 23: Zapasy według okresów zalegania ( wg stanu na 31.12.2025)

Wyszczególnienie	Okres zalegania w dniach				Razem
	0-90	90-180	180-360	powyżej 360	
Materiały (brutto)	0,00	0,00	0,00		0,00
Materiały (odpisy)					0,00
<b>Materiały netto</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Półprodukty i produkty w toku (brutto)	160 622 022,25	0,00	0,00	0,00	160 622 022,25
Półprodukty i produkty w toku (odpisy)					0,00
<b>Półprodukty i produkty w toku</b>	<b>160 622 022,25</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>160 622 022,25</b>
Produkty gotowe (brutto)	223 710 817,10			44 872,21	223 755 689,31
Produkty gotowe (odpisy)				44 872,21	44 872,21
<b>Produkty gotowe (netto)</b>	<b>223 710 817,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>223 710 817,10</b>
Towary (brutto)	139 103 640,56				139 103 640,56
Towary (odpisy)					0,00
<b>Towary (netto)</b>	<b>139 103 640,56</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>139 103 640,56</b>

Półprodukty i produkty w toku są bieżące. W produktach gotowych o okresie zalegania powyżej 360 dni znajdują się garaże.

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące materiały	Odpisy aktualizujące produkty gotowe	Odpisy aktualizujące towary	Odpisy aktualizujące półprodukty i produkty w toku	Razem odpisy aktualizujące zapasy
B.Z. 31.12.2024		113 883,19			113 883,19
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- utworzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi					0,00
- odsetki					0,00
-					0,00
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>69 010,98</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>69 010,98</b>
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi przychodami operacyjnymi		69 010,98			69 010,98
- wykorzystanie odpisów					0,00
- przemieszczenia					0,00
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi					0,00
B.Z. 31.12.2025	0,00	44 872,21	0,00	0,00	44 872,21

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących (2.3):

Odpisów aktualizujących produkty gotowe dokonano w związku z brakiem przyszłych korzyści ekonomicznych.

## 2.2 AKTYWA OBROTOWE - Należności krótkoterminowe

### Nota nr 25: Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienia	Stan na 31.12.2024			Stan na 31.12.2025		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
<b>1. Od jednostek powiązanych</b>	<b>7 277,28</b>	<b>0,00</b>	<b>7 277,28</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	7 277,28	0,00	7 277,28	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	7 277,28	0,00	7 277,28	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00		0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>	<b>778 779,31</b>	<b>0,00</b>	<b>778 779,31</b>	<b>323 350,81</b>	<b>0,00</b>	<b>323 350,81</b>
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	778 779,31	0,00	778 779,31	323 350,81	0,00	323 350,81
- do 12 miesięcy	778 779,31	0,00	778 779,31	323 350,81	0,00	323 350,81
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>3. Należności od pozostałych jednostek, w tym:</b>	<b>49 448 190,31</b>	<b>694 410,50</b>	<b>48 753 779,81</b>	<b>45 424 772,00</b>	<b>871 377,94</b>	<b>44 553 394,06</b>
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	44 148 928,83	668 333,80	43 480 595,03	22 139 144,18	580 310,79	21 558 833,39
- do 12 miesięcy	35 048 811,20	668 333,80	34 380 477,40	13 031 495,01	580 310,79	12 451 184,22
- powyżej 12 miesięcy	9 100 117,63		9 100 117,63	9 107 649,17		9 107 649,17
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	4 203 919,32		4 203 919,32	17 802 311,10		17 802 311,10
c) inne	1 069 265,46		1 069 265,46	5 192 249,57		5 192 249,57
d) dochodzone na drodze sądowej	26 076,70	26 076,70	0,00	291 067,15	291 067,15	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>50 234 246,90</b>	<b>694 410,50</b>	<b>49 539 836,40</b>	<b>45 748 122,81</b>	<b>871 377,94</b>	<b>44 876 744,87</b>

### Nota nr 26: Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2025

Wyszczególnienie	Należności bieżące	Należności przeterminowane w dniach (wg terminów płatności)				Razem
		0-90	90-180	180-360	powyżej 360	
<b>- od jednostek powiązanych:</b>						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	0,00					0,00
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)						0,00
<b>Z tytułu dostaw i usług (netto)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Pozostałe (brutto)	<b>0,00</b>					0,00
Pozostałe (odpisy)						0,00
<b>Pozostałe (netto)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>- od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:</b>						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	323 350,81	0,00			0,00	323 350,81
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)						0,00
<b>Z tytułu dostaw i usług (netto)</b>	<b>323 350,81</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>323 350,81</b>
Pozostałe (brutto)	<b>0,00</b>					0,00
Pozostałe (odpisy)						0,00
<b>Pozostałe (netto)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>- od pozostałych jednostek:</b>						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	11 206 453,21	709 863,27	62 768,30	516 826,55	535 583,68	13 031 495,01
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	48 339,00	531 971,79	580 310,79
<b>Z tytułu dostaw i usług (netto)</b>	<b>11 206 453,21</b>	<b>709 863,27</b>	<b>62 768,30</b>	<b>468 487,55</b>	<b>3 611,89</b>	<b>12 451 184,22</b>
Dochodzone na drodze sądowej (brutto)	2 643,60	38 388,35	34 986,76	88 797,43	126 251,01	291 067,15
Dochodzone na drodze sądowej (odpisy)	2 643,60	38 388,35	34 986,76	88 797,43	126 251,01	291 067,15
<b>Dochodzone na drodze sądowej (netto)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Pozostałe (brutto)	22 994 560,67	0,00	0,00	0,00	0,00	22 994 560,67
Pozostałe (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Pozostałe (netto)</b>	<b>22 994 560,67</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>22 994 560,67</b>

**Nota nr 27: Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności krótkoterminowe (wg tytułów należności)**

Wyszczególnienia	Odpisy aktualizujące					Razem
	należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych	pozostałe należności od jednostek powiązanych	należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek	pozostałe należności od jednostek pozostałych	należności dochodzone na drodze sądowej od jednostek pozostałych	
<b>B.Z. 31.12.2024</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>668 333,80</b>	<b>0,00</b>	<b>26 076,70</b>	<b>694 410,50</b>
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>60 670,16</b>	<b>0,00</b>	<b>264 990,45</b>	<b>325 660,61</b>
- z działalności operacyjnej		0,00	60 670,16		171 163,22	231 833,38
- z działalności finansowej						0,00
- przemieszczenia			0,00		93 827,23	93 827,23
<b>Zmniejszenia:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>148 693,17</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>148 693,17</b>
Rozwiązanie w tym:	0,00	0,00	54 865,94	0,00	0,00	54 865,94
- z działalności operacyjnej		0,00	54 865,94		0,00	54 865,94
- z działalności finansowej						0,00
Wykorzystanie			93 827,23		0,00	93 827,23
Przemieszczenia						0,00
<b>B.Z. 31.12.2025</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>580 310,79</b>	<b>0,00</b>	<b>291 067,15</b>	<b>871 377,94</b>

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:

Odpisów aktualizujących dokonano na należności przeterminowane powyżej 360 dni, których spłata jest wątpliwa oraz na należności dochodzone na drodze sądowej.

### 2.3 AKTYWA OBROTOWE - Inwestycje krótkoterminowe

*Nota nr 28: Krótkoterminowe aktywa finansowe (oprócz środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych)*

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne krótkoterm. aktywa finansowe	Razem
<b>- w jednostkach powiązanych</b>					
<b>Wartość brutto</b>					
B.Z. 31.12.2024			0,00		0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- zakup, udzielenie					0,00
- odsetki naliczone					0,00
- przemieszczenie					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż					0,00
- spłata			0,00		0,00
- spłata odsetek					0,00
B.Z. 31.12.2025	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
B.Z. 31.12.2024					0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2025	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
B.Z. 31.12.2024	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2025	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>- pozostałych jednostkach</b>					
<b>Wartość brutto</b>					
B.Z. 31.12.2024	0,00	0,00	41 991 301,37	7 758 539,71	49 749 841,08
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	13 135 232,87	5 597 288,27	18 732 521,14
wypłata pożyczki			12 000 000,00		12 000 000,00
odsetki naliczone			1 135 232,87		1 135 232,87
środki pieniężne na rachunkach powierniczych zwolnione powyżej 3 m-cy od dnia bilansowego				5 597 288,27	5 597 288,27
wycena kontraktu IRS				0,00	0,00
przeksięgowanie pożyczki z długoterminowej na krótkoterminową					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	42 538 698,63	7 758 361,39	50 297 060,02
spłacone pożyczki			40 000 000,00		40 000 000,00
spłacone odsetki			2 538 698,63		2 538 698,63
środki pieniężne na rachunkach powierniczych zwolnione powyżej 3 m-cy od dnia bilansowego				7 758 361,39	7 758 361,39
B.Z. 31.12.2025	0,00	0,00	12 587 835,61	5 597 466,59	18 185 302,20
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
B.Z. 31.12.2024					0,00
Odpis aktualizujący					0,00
B.Z. 31.12.2025	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
B.Z. 31.12.2024	0,00	0,00	41 991 301,37	7 758 539,71	49 749 841,08
B.Z. 31.12.2025	0,00	0,00	12 587 835,61	5 597 466,59	18 185 302,20

**Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:**  
Nie występują

Nota nr 28a: Specyfikacja umów pożyczek udzielonych na dzień 31.12.2025

Data udzielania	Umowa z dn.	Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki z umowy	Kwota pozostająca do spłaty	Termin spłaty
04.08.2025	01.08.2025	Tamen Sp. z o.o.	12 000 000,00	12 587 835,62	15.05.2026

**Nota nr 29: Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz struktura środków pieniężnych dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych**

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		Stan na 31.12.2024	Stan na 31.12.2025
<b>1. Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:</b>		<b>32 326 142,28</b>	<b>24 152 267,90</b>
<b>Dantex Group Sp. z o.o.</b>		<b>8 907,97</b>	<b>1 033 368,60</b>
a)	Rachunek w Mbanku	8 907,97	1 033 368,60
<b>Dantex Holding Sp. z o.o.</b>		<b>17 848 201,56</b>	<b>7 595 985,66</b>
a)	Kasa	103 149,26	215 587,11
b)	Rachunki bieżące, w tym:	822 313,75	1 401 626,09
-	Rachunek w banku PKO BP SA	333 196,23	362 427,17
-	Rachunek w banku PKO S.A.	63 030,19	0,00
-	Rachunek w banku mBank SA	396 061,18	1 022 805,03
-	Rachunek w banku Julius (Szwajcaria)	30 026,15	16 393,89
c)	Rachunki dot. realizacji projektów PKO BP SA	16 877 475,62	5 974 768,74
d)	Rachunki VAT	45 262,93	4 003,72
-	Rachunek w banku PKO BP SA	0,00	0,00
-	Rachunek w banku mBank SA	45 262,93	4 003,72
<b>Dantex Wilcza Sp. z o.o. (dawniej: Dantex Sp. z o.o. Wilcza sp.k.)</b>		<b>2 132 484,30</b>	<b>4 206 480,34</b>
a	Kasa	0,00	0,00
b	Rachunek w banku mBank - lokata	0,00	0,00
c	Rachunek mBanku EUR	109 818,45	13 630,98
d	Rachunek mBanku-blokada środków z tyt.kred.EUR	964 279,71	953 831,28
e	Rachunek VAT	77 031,86	2 234 938,95
f)	Rachunek w banku mBank-rachunek bieżący	2 708,71	25 433,56
g	Rachunek w banku mBank-blokada środków z tyt. Kredytu PLN	978 645,57	978 645,57
<b>Dantex Rondo Wiatraczna Sp. z o.o. (dawniej: Dantex Sp. z o.o. Rondo Wiatraczna sp.k.)</b>		<b>4 485 379,58</b>	<b>7 904 825,18</b>
a)	Kasa	2 430,50	710,00
b)	Rachunek bieżący w banku PEKAO S.A.	4 477 008,56	7 898 281,95
c)	Rachunek powierniczy w banku PEKAO S.A.	2 420,65	2 420,65
d)	Środki pieniężne w drodze	3 412,58	3 412,58
e)	Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	107,29	0,00
<b>Ursus Vita sp. z o.o.</b>		<b>7 283 279,30</b>	<b>2 730 138,84</b>
-	Rachunki w banku PKO BP	7 283 279,30	2 730 138,84
<b>Pustolla sp. z o.o.</b>		<b>71 541,88</b>	<b>209 340,15</b>
-	Rachunek mBank	71 541,88	209 340,15
<b>Whatsun Sp. z o.o.</b>		<b>397 060,90</b>	<b>282 300,08</b>
a	Rachunek w banku PKO BP	352 705,42	224 950,89
b	Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	44 355,48	57 349,19
<b>Oriens Commercial Sp. z o.o.</b>		<b>42 915,36</b>	<b>138 232,88</b>
<b>Melanzano Sp. z o.o.</b>		<b>56 371,43</b>	<b>51 596,17</b>
a)	Rachunek w banku PKO BP SA PLN	49 587,61	44 885,86
b)	Rachunek w banku PKO BP SA EUR	6 783,82	6 710,31
<b>2. Inne środki pieniężne:</b>		<b>162 775 003,98</b>	<b>176 157 157,55</b>
<b>Dantex Holding Sp. z o.o.</b>		<b>143 265 485,98</b>	<b>161 426 054,22</b>
a)	Środki pieniężne w drodze	0,00	0,00
b)	Środki pieniężne na rachunkach powierniczych zwolnione do 3 m-cy od dnia bilansowego	16 618 485,98	20 616 272,12
c)	Lokaty do 3 m-cy od dnia bilansowego	126 647 000,00	140 809 782,10
-	Rachunek w banku PKO S.A.	0,00	0,00
-	Rachunek w banku mBank SA	900 000,00	0,00
-	Rachunek w banku PKO BP	26 300 000,00	20 140 000,00
-	Rachunek w banku Julius (Szwajcaria)	99 447 000,00	120 669 782,10

<b>Dantex Rondo Wiatraczna Sp. z o.o. (dawniej: Dantex Sp. z o.o. Rondo Wiatraczna sp.k.)</b>	<b>4 800 000,00</b>	<b>0,00</b>
Lokaty do 3 m-cy od dnia bilansowego	4 800 000,00	0,00
<b>Ursus Vita Sp. z o.o.</b>	<b>8 129 518,00</b>	<b>9 831 103,33</b>
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych zwolnione do 3 m-cy po dniu bilansowym	129 518,00	251 103,33
Środki pieniężne przekazane na lokatę (overnight) zwolnione do 3 m-cy po dniu bilansowym	8 000 000,00	9 580 000,00
<b>Dantex Wilcza Sp. z o.o. (dawniej: Dantex Sp. z o.o. Wilcza sp.k.)</b>	<b>1 400 000,00</b>	<b>0,00</b>
a) Rachunek w banku mBank - lokata	1 400 000,00	0,00
<b>Dantex Group Sp. z o.o.</b>	<b>380 000,00</b>	<b>0,00</b>
a) Rachunek w banku mBank - lokata	380 000,00	0,00
<b>Melanzano Sp. z o.o.</b>	<b>4 800 000,00</b>	<b>4 900 000,00</b>
a) Rachunek w banku PKO BP - lokata	4 800 000,00	4 900 000,00
<b>3. Inne aktywa pieniężne:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4. Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych</b>	<b>7 758 539,71</b>	<b>5 597 466,59</b>
a) Środki pieniężne na rachunkach powierniczych zwolnione powyżej 3 m-cy od dnia bilansowego	7 758 539,71	5 597 466,59
b) Lokaty powyżej 3 m-cy od dnia bilansowego	0,00	0,00
<b>5. Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych (1+2+3-3c+4)</b>	<b>202 859 685,97</b>	<b>205 906 892,04</b>

Przyczyną różnicy pomiędzy zmianą stanu środków pieniężnych w bilansie a zmianą tej pozycji wykazanej w rachunku przepływów pieniężnych w kwocie 5.597.466,59 zł jest uwzględnienie środków pieniężnych na rachunkach powierniczych zwolnionych powyżej 3 m-cy od dnia bilansowego a wykazanych w bilansie jako krótkoterminowe aktywa finansowe.

### **Nota nr 30: Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów**

<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów</b>		<b>Stan na 31.12.2024</b>	<b>Stan na 31.12.2025</b>
1.	Opłacone z góry ubezpieczenia majątkowe i osobowe	201 020,30	103 784,23
2.	Energia elektryczna	27 000,01	25 243,91
3.	Opłacone z góry prenumeraty	4 238,82	4 664,58
4.	Prowizje za pośrednictwo	1 530 000,00	0,00
5.	Podatki lokalne	0,00	0,00
6.	Działalność developer.	8 566 822,44	18 102 676,12
7.	Opłacone z góry czynsze i dzierżawy	3 474,72	3 436,92
8.	Opłacona z góry prowizja za przedłużenie kredytu	195 732,93	122 788,89
9.	Pozostałe	87 424,03	79 686,51
<b>Razem</b>		<b>10 615 713,25</b>	<b>18 442 281,16</b>

### 3.1 KAPITAŁY WŁASNE

#### Nota nr 31: Dane o strukturze własności kapitału podstawowego

Lp.	Seria/emisja Rodzaj akcji (udziałów)	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji (udziałów)	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
1	niepodzielne	nieuprzywilejowane	700	35 000,00	gotówka	3.02.2016	
2	niepodzielne	nieuprzywilejowane	300	15 000,00	gotówka	3.02.2016	
<b>Kapitał razem</b>			<b>X</b>	<b>1 000</b>	<b>50 000,00</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

Kapitał zakładowy dzieli się na 1.000 udziałów o wartości nominalnej 50 złotych każdy.

#### Nota nr 32: Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych akcji (udziałów) na 31.12.2025

Akcjonariusz / Udziałowiec	Liczba udziałów/ akcji	Wartość udziałów/ akcji	Udział %
Fundacja Rodzinna Marka Roefflera	700	35 000,00	70,00%
Fundacja Rodzinna Piotra Wiślickiego	300	15 000,00	30,00%
<b>Razem</b>	<b>1 000</b>	<b>50 000,00</b>	<b>100,00%</b>

#### Nota nr 33: Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024	Stan na 31.12.2025
<b>1. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>355 499 276,53</b>	<b>327 350 322,16</b>
1.1 Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-28 148 954,37	120 591 931,06
a) zwiększenie (z tytułu)	52 736 441,42	100 794 850,79
- podziału zysku	52 736 441,42	100 794 850,79
- inne korekty	0,00	
-		
b) zmniejszenie (z tytułu)	80 885 395,79	-19 797 080,27
- wypłaty z kapitału zapasowego	25 000,00	
- korekta konsolidacyjna	80 860 395,79	-19 797 080,27
<b>1.2 Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>	<b>327 350 322,16</b>	<b>447 942 253,22</b>

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024	Stan na 31.12.2025
<b>1. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	<b>33 436,59</b>	<b>33 436,59</b>
1.1 Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
-		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- inne korekty	0,00	0,00
<b>1.2 Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>33 436,59</b>	<b>33 436,59</b>

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024	Stan na 31.12.2025
<b>1. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.1 Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
-		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
-	0,00	0,00
<b>1.2 Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

nie występują

**Nota nr 34: Propozycja podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy**

Wyszczególnienie		Wartość
<b>I</b>	<b>Zysk / strata netto</b>	<b>57 078 350,53</b>
<b>II</b>	<b>Podział zysku / pokrycie straty</b>	<b>57 078 350,53</b>
1	pokrycie straty	9 673 061,87
2	zwiększenie kapitału zapasowego	26 859 066,38
3	wypłata dywidendy	20 546 222,28
4	pokrycie należnych wpłat na kapitał	0,00
5	odpisy z zysku	0,00
<b>III</b>	<b>Niepodzielony zysk / niepokryta strata</b>	<b>0,00</b>

**4.1 ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA**

**Nota nr 35: Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Tytuł zdarzenia	B.Z. 31.12.2024			B.Z. 31.12.2025		
	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy
<b>- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy bieżącego roku</b>						
1) Wycena obligacji i pożyczki	23 857,01	19%	4 533	0,00	19%	0
2) Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	1 946 301,36	19%	369 797	587 835,62	19%	111 688,40
3) Niezrealizowane różnice kursowe	69 424,00	19%	13 191	1 465 554,22	19%	278 455
4) Różnica stawek pomiędzy wartością bilansową i podatkową - środki trwale-budynki komercyjne przy ul. Cybernetyki	17 260 106,00	19%	3 279 420	16 467 462,00	19%	3 128 818
5)		19%	0,00		19%	0,00
6)		19%	0,00		19%	0,00
7)		19%	0,00		19%	0,00
8)		19%	0,00		19%	0,00
9)		19%	0,00		19%	0,00
10)		19%	0,00		19%	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>19 299 688,37</b>	<b>x</b>	<b>3 666 941,00</b>	<b>18 520 851,84</b>	<b>x</b>	<b>3 518 961,40</b>
<b>- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy lat ubiegłych</b>						
1) Różnica stawek pomiędzy wartością bilansową i podatkową - środki trwale-budynki komercyjne	18 052 749,61	19%	3 430 022,43		19%	0,00
2) Dodatnie różnice kursowe-środki pieniężne	84 448,45	19%	16 045,21		19%	0,00
3)		19%	0,00		19%	0,00
4)		19%	0,00		19%	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>18 137 198,06</b>	<b>x</b>	<b>3 446 068</b>	<b>0,00</b>	<b>x</b>	<b>0,00</b>
<b>- od zdarzeń odnoszonych na inne pozycje kapitałów</b>						
<b>RAZEM</b>	<b>0,00</b>	<b>x</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>x</b>	<b>0,00</b>
<b>OGÓŁEM</b>			<b>7 113 009,00</b>			<b>3 518 961,40</b>

**Nota nr 36: Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne - długoterminowe**

Wyszczególnienie	Na nagrody jubileuszowe	Na odprawy emerytalne				Razem
<b>B.Z. 31.12.2024</b>	<b>39 932,46</b>	<b>71 366,83</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>111 299,29</b>
Zwiększenia	47 963,92	90 725,82				138 689,74
Wykorzystanie						0,00
Rozwiązanie	39 932,46	71 366,83				111 299,29
<b>B.Z. 31.12.2025</b>	<b>47 963,92</b>	<b>90 725,82</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>138 689,74</b>

**Nota nr 37: Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne - krótkoterminowe**

Wyszczególnienie	Na nagrody jubileuszowe	Na odprawy emerytalne		Razem
<b>B.Z. 31.12.2024</b>	<b>225 600,00</b>	<b>21 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>247 100,00</b>
Zwiększenia	0,00	5 700,00		5 700,00
Zmniejszenia				0,00
Wykorzystanie				0,00
Rozwiązanie	225 600,00	21 500,00		247 100,00
<b>B.Z. 31.12.2025</b>	<b>0,00</b>	<b>5 700,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 700,00</b>

**Nota nr 38: Pozostałe rezerwy długoterminowe**

Nie występują

**Nota nr 39: Pozostałe rezerwy krótkoterminowe**

Wyszczególnienie	Dział develop.	Rezerwa na sprawy sądowe	Rezerwa na zobowiązania	Inne rozliczenia	Razem
<b>B.Z. 31.12.2024</b>	<b>58 792,86</b>	<b>3 629 698,58</b>	<b>31 430,00</b>	<b>550 604,50</b>	<b>4 270 525,94</b>
Zwiększenia	4 395 035,91	932 270,58	0,00	296 385,00	5 623 691,49
Wykorzystanie	4 032 993,46	104 113,33	0,00	111 000,00	4 248 106,79
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	135 330,00	135 330,00
<b>B.Z. 31.12.2025</b>	<b>420 835,31</b>	<b>4 457 855,83</b>	<b>31 430,00</b>	<b>600 659,50</b>	<b>5 510 780,64</b>

**Nota nr 40: Zobowiązania długoterminowe, o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty**

Wyszczególnienie	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe	Inne	Razem
<b>- wobec jednostek powiązanych:</b>					
<b>B.Z. 31.12.2024</b>					<b>0,00</b>
do 1 roku					0,00
powyżej 1 roku do 3 lat				0,00	0,00
powyżej 3 lat do 5 lat	0,00				0,00
powyżej 5 lat					0,00
<b>B.Z. 31.12.2025</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>- wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:</b>					
<b>B.Z. 31.12.2024</b>					<b>0,00</b>
do 1 roku					0,00
powyżej 1 roku do 3 lat					0,00
powyżej 3 lat do 5 lat					0,00
powyżej 5 lat					0,00
<b>B.Z. 31.12.2025</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>- wobec pozostałych jednostek:</b>					
<b>B.Z. 31.12.2024</b>	<b>105 149 694,01</b>	<b>20 053 293,69</b>	<b>0,00</b>	<b>6 363 321,71</b>	<b>131 566 309,41</b>
- zmniejszenia					0,00
+zwiększenia					0,00
od roku do 3 lat	5 392 412,51	0,00	0,00	1 091 887,74	6 484 300,25
powyżej 3 lat do 5 lat	28 092 482,56	0,00		916 157,85	29 008 640,41
powyżej 5 lat	32 820 725,84			3 940 331,57	36 761 057,41
<b>B.Z. 31.12.2025</b>	<b>66 305 620,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 948 377,16</b>	<b>72 253 998,07</b>

Spółka dominująca w dniu 24 stycznia 2024 roku dokonała emisji obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 20 mln zł. Środki z emisji zostały przeznaczone na finansowanie działalności deweloperskiej prowadzonej w spółkach zależnych (poprzez pożyczkę udzieloną do spółki celowej). Obligacje zostaną spłacone z zysków wypracowanych w działalności deweloperskiej przez spółki zależne. Odsetki są płatne z dołu i naliczane od wartości nominalnej obligacji za dany okres odsetkowy. Okresy odsetkowe przypadają na 24 dnia miesiąca, po zakończeniu kwartału począwszy od 24 kwietnia 2024 do 24 stycznia 2026 i jest ich 8. Stopę bazową do ustalenia oprocentowania obligacji stanowi wskaźnik WIBOR 3M. Wykup obligacji nastąpił w dniu 20 stycznia 2026 roku.

Wypełniając obowiązek wynikający z art. 35 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2022 r. poz. 2248), Spółka dominująca informuje, że: Zgodnie z prognozą kształtowania się zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2025 roku w związku z emisją obligacji serii A szacowana wartość zobowiązań finansowych Spółki miała wynieść 21 000 000 zł, co stanowiłoby około 90,2% pasywów Spółki. Zgodnie z danymi finansowymi, rzeczywista wartość zobowiązań finansowych Spółki dominującej na dzień 31 grudnia 2025 r. wyniosła 20 364 778,08 zł, co stanowiło 47,0% pasywów Spółki. Różnicą pomiędzy prognozowaną a rzeczywistą wartością zobowiązań finansowych jest nieistotna.

**Nota nr 41: Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych**

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2024	B.Z. 31.12.2025	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
				do 90 dni	90-180 dni	180-360 dni	powyżej 360 dni
<b>Z tytułu dostaw i usług, w tym:</b>	<b>450 590,12</b>	<b>207,00</b>	<b>207,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- do 12 miesięcy	450 590,12	207,00	207,00				
- powyżej 12 miesięcy							
<b>Inne</b>	<b>25 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
rozrachunki z udziałowcami	25 000,00	0,00	0,00				
....		0,00					
<b>Razem</b>	<b>475 590,12</b>	<b>207,00</b>	<b>207,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Nota nr 41a: Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale**

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2024	B.Z. 31.12.2025	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
				do 90 dni	90-180 dni	180-360 dni	powyżej 360 dni
<b>Z tytułu dostaw i usług, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- do 12 miesięcy		0,00					
- powyżej 12 miesięcy		0,00					
<b>Inne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- otrzymane zaliczki na poczet dywidendy	0,00	0,00					
<b>Razem</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Nie występują

**Nota nr 42: Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek**

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2024	B.Z. 31.12.2025	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
				do 90 dni	90-180 dni	180-360 dni	powyżej 360 dni
<b>Kredyty i pożyczki</b>	<b>5 661 572,81</b>	<b>61 219 443,35</b>	<b>61 219 443,35</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Kredyty i pożyczki	5 661 572,81	61 219 443,35	61 219 443,35				
<b>Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych</b>	<b>0,00</b>	<b>20 364 778,08</b>	<b>20 364 778,08</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Inne zobowiązania finansowe</b>	<b>526 851,44</b>	<b>366 399,98</b>	<b>366 399,98</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- z tyt.transakcji IRS	526 851,44	366 399,98	366 399,98				
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00				
<b>Z tytułu dostaw i usług:</b>	<b>40 669 754,34</b>	<b>35 161 999,93</b>	<b>25 334 790,42</b>	<b>668 817,23</b>	<b>13 785,65</b>	<b>59 298,37</b>	<b>9 085 308,26</b>
- do 12 miesięcy	34 362 386,95	30 231 399,45	20 404 189,94	668 817,23	13 785,65	59 298,37	9 085 308,26
- powyżej 12 miesięcy	6 307 367,39	4 930 600,48	4 930 600,48				
<b>Zaliczki otrzymane na dostawy</b>	<b>219 688 815,93</b>	<b>245 522 645,08</b>	<b>245 522 645,08</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
zaliczki dział deweloperska	219 688 815,93	245 522 645,08	245 522 645,08				
zaliczki na dostawy inne	0,00	0,00					
-	0,00	0,00					
<b>Zobowiązania wekslowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Z tytułu podatków, cel i ubezpieczeń społecznych</b>	<b>3 075 859,18</b>	<b>4 336 406,58</b>	<b>4 336 406,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
pdof	211 898,00	247 134,00	247 134,00				
zuz	230 422,33	332 597,58	332 597,58				
pdop	1 967 440,00	1 867 199,00	1 867 199,00				
vat	637 156,00	1 883 795,00	1 883 795,00				
pozostałe	28 942,85	5 681,00	5 681,00				
<b>Z tytułu wynagrodzeń</b>	<b>32 088,74</b>	<b>80 908,74</b>	<b>80 908,74</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
umowy zlecenia	32 088,74	80 908,74	80 908,74				
<b>Inne</b>	<b>2 460 861,39</b>	<b>3 047 311,55</b>	<b>3 047 311,55</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
wobec Urzędu Dzielnicy	0,00	0,00					
pozostałe	2 460 861,39	3 047 311,55	3 047 311,55				
wypłaty z zysku	0,00	2 562,84	2 562,84				
<b>Razem</b>	<b>272 115 803,83</b>	<b>370 099 893,29</b>	<b>360 272 683,78</b>	<b>668 817,23</b>	<b>13 785,65</b>	<b>59 298,37</b>	<b>9 085 308,26</b>

Spółka dominująca w dniu 24 stycznia 2024 roku dokonała emisji obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 20 mln zł. Środki z emisji zostały przeznaczone na finansowanie działalności deweloperskiej prowadzonej w spółkach zależnych (poprzez pożyczkę udzieloną do spółki celowej). Obligacje zostaną spłacone z zysków wypracowanych w działalności deweloperskiej przez spółki zależne. Odsetki są płatne z dołu i naliczane od wartości nominalnej obligacji za dany okres odsetkowy. Okresy odsetkowe przypadają na 24 dnia miesiąca, po zakończeniu kwartału począwszy od 24 kwietnia 2024 do 24 stycznia 2026 i jest ich 8. Stopę bazową do ustalenia oprocentowania obligacji stanowi wskaźnik WIBOR 3M. Wykup obligacji nastąpił w dniu 20 stycznia 2026 roku.

Wypełniając obowiązek wynikający z art. 35 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2022 r. poz. 2248), Spółka dominująca informuje, że:

Zgodnie z prognozą kształtowania się zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2025 roku w związku z emisją obligacji serii A szacowana wartość zobowiązań finansowych Spółki miała wynieść 21 000 000 zł, co stanowiłoby około 90,2% pasywów Spółki.

Zgodnie z danymi finansowymi, rzeczywista wartość zobowiązań finansowych Spółki dominującej na dzień 31 grudnia 2025 r. wyniosła 20 364 778,08 zł, co stanowiło 47,0% pasywów Spółki.

Różnica pomiędzy prognozowaną a rzeczywistą wartością zobowiązań finansowych jest nieistotna.

**Wykaz obligacji - stan na dzień 31.12.2025 r.**

Rodzaj obligacji	Obligatariusz	Wartość emisyjna	Wartość zobowiązania na dzień 31.12.2025	Część krótkoterminowa	Część długoterminowa	Warunki oprocentowania na dzień bilansowy
obligacje korporacyjne	Dantex Group Sp. z o.o.	20 000 000,00	20 364 778,08	20 364 778,08	0,00	WIBOR 3M + 4,8%

**Wykaz kredytów i pożyczek - stan na dzień 31.12.2025 r.**

Rodzaj kredytu/pożyczki	Nazwa banku/pożyczkodawcy	Kwota umowna	Wartość zobowiązania na dzień 31.12.2025	Część krótkoterminowa	Część długoterminowa	Warunki oprocentowania na dzień bilansowy
Kredyt 05/0071 - Cybermetyki 19A	mBank S.A.	11 900 000,00 EUR	24 559 409,93	1 668 161,24	22 891 248,69	EURIBOR 6M+marża 1,65%
Kredyt 08/0010 - Cybermetyki 19B	mBank S.A.	43 000 000,00 PLN	21 774 363,31	1 034 448,24	20 739 915,07	WIBOR 1M + marża 1,90%
Kredyt inwestycyjny	Bank PKO S.A.	15 463 333,54 EUR	37 537 598,19	37 537 598,19	0,00	Euribor 1M plus marża
Kredyt inwestycyjny	Bank PKO S.A.	5 000 000 EUR	20 815 520,84	20 815 520,84	0,00	Euribor 1M plus marża
Pożyczka pieniężna	Myks	7 301 084,34 PLN	9 034 698,99	0,00	9 034 698,99	Wibor 6M plus marża
Pożyczka pieniężna	3Aplha	10 913 864,11 PLN	13 553 598,61	0,00	13 553 598,61	Wibor 6M plus marża
Pożyczka pieniężna	Artur Lauer	89 833,71 PLN	98 966,01	0,00	98 966,01	Wibor 6M plus marża
Kredyt inwestorski	Bank Pekao BP SA	50 000 000,00 PLN	0,00	0,00	0,00	zmienna stopa %, WIBOR 1M plus marża
Kredyt inwestorski	Bank Pekao BP SA	38 500 000,00 PLN	159 417,94	159 417,94	0,00	zmienna stopa %, WIBOR 1M plus marża

**Nota nr 43: Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego**

Nie występują

**Nota nr 44: Rozliczenia międzyokresowe przychodów**

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2024	B.Z. 31.12.2025
<b>Ujemna wartość firmy</b>		
<b>B.Z. 31.12.2024</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00
- zakup przedsiębiorstwa	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00
- rozliczenie	0,00	0,00
- sprzedaż nieruchomości	0,00	0,00
<b>B.Z. 31.12.2025</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Inne rozliczenia międzyokresowe</b>		
<b>1. Długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a) Środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych		
b) Otrzymane nieodpłatnie środki trwałe w budowie, środki trwałe, wartości niematerialne i prawne		
<b>2. Krótkoterminowe</b>	<b>1 265 528,10</b>	<b>175 819,10</b>
a) Środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych		
b) Otrzymane nieodpłatnie środki trwałe w budowie, środki trwałe, wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
c) Oplacone z góry, nie wykonane świadczenia	1 100 000,00	12 662,32
d) Przychody ze sprzedaży rok ubiegły	165 528,10	163 156,78
<b>RAZEM</b>	<b>1 265 528,10</b>	<b>175 819,10</b>
<b>OGÓLEM</b>	<b>1 265 528,10</b>	<b>175 819,10</b>

**Nota nr 45: Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku Spółki (ze wskazaniem jego rodzaju)**

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024			Stan na 31.12.2025			
	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Rodzaj majątku, będącego zabezpieczeniem	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Rodzaj majątku, będącego zabezpieczeniem	
Pożyczki	55 627 330,90 PLN	72 670 000,00 PLN	grunt	61 808 736,28	72 670 000,00 PLN	grunt	
PKO BP - Gwarancja Bankowa, Autonomia Praska, Warszawa WA3M/00380734/9	0,00	119 250 000,00	hipoteka umowna	0,00	0,00	x	
PKO BP - Aurora L ul. Jutrzenki, Warszawa WA5M/00490268/9	0,00	88 500 000,00	hipoteka umowna	0,00	0,00	x	
PKO BP - Gwarancja Bankowa, Antoniewska, Warszawa WA2M/00144478/3	0,00	4 200 000,00	hipoteka umowna	0,00	4 200 000,00	hipoteka umowna	
PKO BP -SO.21 L ul. Solińska, Warszawa WA1M/00090655/7	0,00	0,00		159 417,94	57 750 000,00	hipoteka umowna	
PKO BP -Stalowa Form 43.45 L ul. Stalowa, Warszawa WA3M/00316777/3	0,00	0,00		0,00	75 000 000,00	hipoteka umowna	
Kredyty mBank Hipoteczny EUR	26 441 403,77 PLN	23 800 000,00 EUR	hipoteka kaucyjna	24 559 409,93 PLN	23 800 000,00 EUR	hipoteka kaucyjna	
		1 037 223,33 PLN	hipoteka umowna				hipoteka umowna
		900 167,00 PLN	hipoteka umowna			900 167,00 PLN	hipoteka umowna
Kredyt mBank Hipoteczny PLN	22 680 565,32 PLN	86 000 000,00 PLN	hipoteka kaucyjna	21 774 363,31 PLN	86 000 000,00 PLN	hipoteka kaucyjna	
		1 037 223,33 PLN	hipoteka umowna				hipoteka umowna
		900 167,00 PLN	hipoteka umowna			900 167,00 PLN	hipoteka umowna
Kredyt w banku PEKAO SA w kwocie 156 100 000 PLN - nieruchomość przy ul. Grochowskiej 207 w Warszawie, KW WA6M/00210656/7 WA6M/00512882/7; WA6M/00512883/4; WA6M/00512884/1; WA6M/00512886/5; WA6M/00512887/2; WA6M/00512972/5	41 197 762,18 PLN	20 926 667,08 EUR	hipoteka umowna na nieruchomości	58 353 119,03 PLN	30 926 668 EUR	hipoteka umowna na nieruchomości	
Zabezpieczenie IRS KW WA6M/00210656/7 WA6M/00512882/7; WA6M/00512883/4; WA6M/00512884/1; WA6M/00512886/5; WA6M/00512887/2; WA6M/00512972/5	526 851,44 PLN	3 800 000 PLN	hipoteka umowna łączna na nieruchomości	366 399,98 PLN	5 000 000 PLN	hipoteka umowna łączna na nieruchomości	
PKO BP - kredyt inwestorski	0,00	126 000 000,00	hipoteka umowna łączna	0,00 PLN	126 000 000,00 PLN	hipoteka umowna łączna	
<b>RAZEM</b>	<b>146 473 913,61 PLN</b>	<b>x</b>	<b>X</b>	<b>167 021 446,47 PLN</b>	<b>x</b>	<b>X</b>	

Ponadto w Grupie Kapitałowej istnieją następujące zabezpieczenia na innych składnikach wynikające z podpisanych umów kredytowych:

W Dantex Holding Sp. z o.o. :

- Poddanie się egzekucji do kwoty wysokości hipoteki w przypadku braku spłaty wierzytelności banku wynikających z umowy kredytu;
- Przelew wierzytelności na zabezpieczenie z umowy ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano-montażowych na sumę polisy nie mniejszą niż kwota kredytu, a następnie od ognia i innych zdarzeń losowych wznoszonego budynku na sumę polisy nie mniejszą niż kwota zaangażowania z tytułu kredytu;
- Zastaw finansowy i zastaw rejestrowy na wszystkich rachunkach związanych z przedmiotową inwestycją (z wyjątkiem rachunków powierniczych);
- Przelew wierzytelności z umów przedwstępnych sprzedaży lokali oraz miejsc postojowych;
- Przelew praw z gwarancji bankowej/ubezpieczeniowej lub kwot zatrzymanych zabezpieczających kontrakt budowlany z Generalnym Wykonawcą Inwestycji;
- Zastaw rejestrowy na prawach autorskich majątkowych do projektu architektonicznego.

W dniu 9.09.2025 r hipoteka umowna łączna z najwyższym pierwszeństwem na przysługującym prawie własności nieruchomości położonej w Warszawie, dla której Właściwy Sąd prowadzi księgę wieczystą o numerze WA5M/00490268/9 została wykreślona. W dniu 9.10.2025 r hipoteka umowna łączna z najwyższym pierwszeństwem na przysługującym prawie własności nieruchomości położonej w Warszawie, dla której Właściwy Sąd prowadzi księgę wieczystą o numerze WA3M/00380734/9 została wykreślona. Hipoteka umowna łączna z najwyższym pierwszeństwem na przysługującym prawie własności nieruchomości położonej w Warszawie, dla której Właściwy Sąd prowadzi księgę wieczystą o numerze WA2M/00144478/3. Hipoteka umowna łączna z najwyższym pierwszeństwem na przysługującym prawie własności nieruchomości położonej w Warszawie, dla której Właściwy Sąd prowadzi księgę wieczystą o numerze WA1M/00090655/7. Hipoteka umowna łączna z najwyższym pierwszeństwem na przysługującym prawie własności nieruchomości położonej w Warszawie, dla której Właściwy Sąd prowadzi księgę wieczystą o numerze WA3M/00316777/3.

W Dantex Rondo Wiatraczna Sp. z o.o. : -zabezpieczenia:

- Umowa o podział hipoteki zgodnie z art. 76. ust.4 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece wraz z ostrzeżeniem w księdze wieczystej;
  - Zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy na udziałach Dantex Rondo Wiatraczna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
  - Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw, udziałach/akcjach w spółkach wspólników oraz udziałach komplementaryszu wspólnika;
  - Zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie Kredytobiorcy(z wymogami aktualizacji zbioru praw i rzeczy objętych zastawem min. raz w rok).
  - Zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy;
  - Zastaw rejestrowy na wierzytelnościach pieniężnych Klienta z Zamkniętego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego;
  - Nieodwołalne pełnomocnictwo do wszystkich rachunków bankowych Kredytobiorcy (nie dotyczy Zamkniętego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego);
  - Warunkowa blokada rachunków bankowych Klienta,
  - Potwierdzone cesje Praw/wierzytelności z następujących umów, których stroną jest kredytobiorca;
    - kontraktu budowlanego z Generalnym wykonawcą (GW) i związanych z nim ewentualnych gwarancji ( w tym m.in. nieodwołalnej, bezwarunkowej, płatnej na pierwsze żądanie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej należytego wykonania kontraktu budowlanego),
    - umów z nabywcami mieszkań, miejsc postojowych , komórek lokatorskich,
    - polis ubezpieczeniowych,
    - umów najmu i związanych z nimi gwarancji,
    - umów o zarządzanie,
- Akceptuje się korzystanie przez Kredytobiorcę z praw oraz wpływów z cesji do momentu wystąpienia Przypadku Naruszenia.
- Cesja Pożyczek podporządkowanych (jeśli występują).
  - Umowa podporządkowania wszelkich zobowiązań i płatności wobec podmiotów powiązanych w tym w szczególności z tytułu obecnych i przyszłych pożyczek, dywidend, kontraktów, spłacie Kredytu Budowlanego i VAT oraz bieżącej obsłudze Kredytu Inwestycyjnego. Termin spłat pożyczek podporządkowanych muszą być dłuższe niż zapadalność Kredytu Inwestycyjnego.
  - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy/ Zastawcy na bazie art. 777 k.p.c.

l) Spółka posiada umowę na transakcję zamiany stóp procentowych IRS, zabezpieczającą przed ryzykiem związanym ze zmianą stóp procentowych.

m) Umowa zastawu rejestrowego na wierzytelnościach udziałowca (Dantex Holding Sp. z o.o.)

Na dzień 31 grudnia 2024r. Ursus Vita Sp. z o.o. posiadała następujące rodzaje zobowiązań zabezpieczonych na jej majątku i zabezpieczeń w związku z zawartą w dniu 20 sierpnia 2024 roku umową kredytu inwestorskiego:

- hipoteka umowna łączna do kwoty 126.000.000,00 PL na przysługującym Kredytobiorcy, prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności posadowionych na nim budynków stanowiących odrębne nieruchomości położonego w Warszawie, dzielnica Ursus dla którego prowadzona jest KW nr WA5M/00516424/0,
- zastaw Rejestrowy i zastaw finansowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy,
- zastaw Rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych lub praw, stanowiących całość gospodarczą, choćby jego skład był zmienny, w postaci mienia ruchomego przedsiębiorstwa należącego do Kredytobiorcy, o wartości 53 558 783,56 PLN,
- zastaw Rejestrowy i zastaw finansowy na wierzytelnościach ze wszystkich rachunków Kredytobiorcy, prowadzonych w PKO BP SA, za wyjątkiem OMRP 1, OMRP 2, OMRP 3 i OMRP4 oraz rachunku VAT,
- przelew na rzecz PKO BP SA wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia inwestycji Ursus Vita (etap D4) obejmującej wszelkie ryzyka budowlane (CAR - Construction All Risks), zawartej przez GW na realizację inwestycji,
- przelew wierzytelności z umów przedwstępnych sprzedaży lokali mieszkalnych, usługowych i innych powierzchni,
- przelew praw i wierzytelności przysługujących Kredytobiorcy z tytułu umów zawartych z GW dla Inwestycji,
- umowa podporządkowania,
- poddanie się egzekucji do kwoty wysokości hipoteki .

W związku z powyższym, w dniu 24 września 2025 r. Spółka złożyła do sądu wniosek o wykreślenie hipoteki umownej do kwoty 126 000 000,00 PLN, ustanowionej na rzecz PKO BP S.A. na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr WA5M/00516424/0. Pozostałe zabezpieczenia zostały zwolnione przez PKO BP S.A. w dniu 3 października 2025 r.

Na dzień bilansowy hipoteka pozostawała ujawniona w księdze wieczystej. Wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej nastąpiło w dniu 14 kwietnia 2026 r.

W Dantex Wilcza Sp. z o.o.:

- Hipoteka kaucyjna na prawie wieczystego użytkowania;
- cesja na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej budynków;
- przelew na rzecz Banku wierzytelności z tytułu umów najmu;
- Zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach Spółki.
- zobowiązanie właściciela udziałów w Spółce do niezbywania bez zgody Banku udziałów do niego należących
- Pełnomocnictwa dla Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi kredytobiorcy;
- umowa podporządkowania wszelkim płatności na rzecz udziałowców;
- Oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy/ Zastawcy na bazie art. 777 k.p.c.,

W Oriens Commercial Sp. z o.o. : Hipoteka Umowna-3Alpha GMBH (15.700.000,00), zwrot kapitału pożyczki, odsetek i innych świadczeń lub roszczeń należnych pożyczkodawcy, umowa pożyczki z dnia 18 lutego 2021 roku, zmieniona zmianą umowy pożyczki w dniu 09 października 2023 roku.

Hipoteka Umowna-Myks Katowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (10.470.000,00), zwrot kapitału pożyczki, odsetek i innych świadczeń lub roszczeń należnych pożyczkodawcy, umowa pożyczki z dnia 10 marca 2021 roku, zmieniona zmianą umowy pożyczki w dniu 09 października 2023 roku.

**Nota nr 46: Zobowiązania warunkowe**

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024		Stan na 31.12.2025	
	kwota	% aktywów	kwota	% aktywów
<b>- dotyczące jednostek powiązanych:</b>				
- udzielone poręczenia	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- udzielone gwarancje	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- inne	10 860 000,00	1,23%	0,00	0,00%
- Ursus Vita Sp. z o.o.	10 860 000,00	1,23%	0,00	0,00%
<b>Razem</b>	<b>10 860 000,00</b>	<b>1,23%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>- dotyczące pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:</b>				
- udzielone poręczenia	0,00	0,00%	0,00	0,00%
-udzielone gwarancje	0,00		0,00	0,00%
- inne	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>Razem</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>- dotyczące pozostałych jednostek:</b>				
- udzielone poręczenia	0,00	0,00%	0,00	0,00%
-udzielone gwarancje	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- inne	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>Razem</b>	<b>10 860 000,00</b>	<b>1,23%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>

Dantex Holding Sp. z o.o. na dzień 31.12.2024 posiadała zastawy rejestrowe na udziałach w Ursus Vita Sp. z o.o. Na dzień 31.12.2025 posiadała zastawy rejestrowe na udziałach Dantex Rondo Wiatraczna Sp. z o.o.  
Umowa zastawu na udziałach z 25.07.2025 r. zawarta pomiędzy Bank PEKAO S.A. a Dantex Holding Sp. z o.o. w celu zabezpieczenia wierzytelności Banku z tytułu kredytu, której przedmiotem jest 8001 udziałów w spółce Dantex Rondo Wiatraczna Sp. o.o. po 500 zł każdy. Zastaw ustanowiony jest do kwoty 23 195 000 Euro. Ponadto Spółka złożyła oświadczenia o poddaniu się egzekucji ze składników majątkowych obciążonych na rzecz Banku Zastawami (tj z 8001 Udziałów o wartości 4 000 500,00 PLN) do kwoty 23 195 000 Euro z art. 777 par. 1 KPC. W 2025 roku miało miejsce zwolnienie zabezpieczeń obciążających Spółkę z tytułu Umowy Wsparcia w związku ze spłatą kredytu przez Ursus Vita Sp. o.o.

**5.1 RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

**Nota nr 47: Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów**

Struktura rzeczowa (wg rodzajów działalności)	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.
<b>Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:</b>	<b>613 896 059,65</b>	<b>275 105 253,45</b>
- Usługi związane z wynajmem	42 267 639,64	44 647 692,87
- Przychody z działal. Developerskiej	566 122 786,06	225 563 779,66
- Przychody z usług Zarządzania Nieruchomościami	579 640,86	276 813,45
- Usługi związane z inwestorstwem zastępczym	0,00	2 928 300,50
- Odsprzedaż infrastruktury	2 096 320,00	0,00
- Usługi pozostałe	1 900 599,20	410 083,54
- Sprzedaż biletów	929 073,89	1 278 583,43
<b>Przychody ze sprzedaży towarów w tym:</b>	<b>97 998 423,55</b>	<b>466 294,25</b>
- ze sprzedaży towarów	97 998 423,55	466 294,25
<b>Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:</b>	<b>326 418,21</b>	<b>213 158,66</b>
- sprzedaż produktów		
- sprzedaż usług	326 418,21	213 158,66
- sprzedaż towarów		
<b>RAZEM</b>	<b>711 894 483,20</b>	<b>275 571 547,70</b>

Struktura terytorialna	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.
<b>Przychody ze sprzedaży produktów i usług razem w tym:</b>	<b>613 896 059,65</b>	<b>275 105 253,45</b>
Kraj	613 896 059,65	275 105 253,45
Eksport		
<b>Przychody ze sprzedaży towarów razem w tym:</b>	<b>97 998 423,55</b>	<b>466 294,25</b>
Kraj	97 998 423,55	466 294,25
Eksport		
<b>RAZEM</b>	<b>711 894 483,20</b>	<b>275 571 547,70</b>

**Nota nr 48: Koszty według rodzaju**

Wyszczególnienie	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.
<b>Koszty według rodzaju</b>	<b>339 833 000,83</b>	<b>216 571 700,65</b>
- amortyzacja	6 118 770,89	6 541 275,22
- zużycie materiałów i energii	91 313 303,17	16 627 803,40
- usługi obce	219 324 533,89	168 049 720,24
- podatki i opłaty	4 684 830,56	4 539 860,52
- wynagrodzenia	11 745 291,21	13 821 310,89
- ubezpieczenia i inne świadczenia	1 886 268,05	2 131 115,85
- pozostałe koszty rodzajowe	4 760 003,06	4 860 614,53
<b>Koszty według rodzaju razem</b>	<b>339 833 000,83</b>	<b>216 571 700,65</b>
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	129 965 008,60	-16 387 860,12
w tym obiekty w zabudowie	80 758 403,96	8 479 962,00
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-469 675,02	-196 568,99
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-14 455 144,00	-8 282 729,87
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-22 416 461,23	-23 985 904,85
<b>Koszt wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>432 456 729,18</b>	<b>167 718 636,82</b>

**Nota nr 49: Pozostałe przychody operacyjne**

Wyszczególnienie	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.
<b>I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych</b>	<b>517 331,63</b>	<b>74 107,37</b>
Sprzedaż środków trwałych	517 331,63	74 107,37
<b>II. Dotacje</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>	<b>1 946 092,78</b>	<b>123 876,92</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności	274 272,05	54 865,94
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	1 671 820,73	69 010,98
<b>IV. Inne przychody operacyjne</b>	<b>6 923 917,07</b>	<b>9 547 519,70</b>
Uzyskane kary, grzywny, odszkodowania	361 528,32	223 082,87
Prowizje za pośrednictwo	481 859,48	234 350,19
Refaktury	2 633 565,96	3 691 123,33
Pozostałe	3 446 963,31	1 401 894,20
Przeniesienie kosztów remontu (budynek Płocka)	0,00	3 997 069,11
	<b>9 387 341,48</b>	<b>9 745 503,99</b>

**Nota nr 50: Pozostałe koszty operacyjne**

Wyszczególnienie	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.
<b>I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Sprzedaż środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00
Nieodpłatne przekazanie majątku	0,00	0,00
<b>II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>	<b>1 208 543,95</b>	<b>231 833,38</b>
Odpis aktualiz. należności	439 478,14	231 833,38
Odpis aktualizujący wartość środków trwałych i zapasów	769 065,81	0,00
<b>III. Inne koszty operacyjne</b>	<b>14 208 528,40</b>	<b>15 408 318,56</b>
Darowizny	57 614,43	321 124,04
Odszkodowania	5 254,65	5 510 151,27
Opłaty sądowe	1 849,68	2 850,00
Refaktury	3 882 966,47	4 110 064,33
Doradztwo związane ze sprzedażą nieruchomości-refaktury	6 772 636,92	0,00
Pozostałe	3 488 206,25	1 467 059,81
Przeniesienie kosztów remontu (budynek Płocka)	0,00	3 997 069,11
<b>RAZEM</b>	<b>15 417 072,35</b>	<b>15 640 151,94</b>

**Nota nr 51: Przychody finansowe**

Wyszczególnienie		01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.
<b>I.</b>	<b>Dywidendy i udziały w zyskach</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	- udziały w zyskach	0,00	0,00
	<i>w tym od jednostek powiązanych</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b>II.</b>	<b>Odsetki</b>	<b>8 628 767,90</b>	<b>8 475 189,44</b>
	- od środków pieniężnych	5 999 627,15	7 248 841,85
	- od należności	290 713,74	86 160,01
	- od obligacji	0,00	0,00
	- od IRS	392 125,63	4 954,70
	- od pożyczek	1 946 301,38	1 135 232,88
<b>III.</b>	<b>Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV.</b>	<b>Aktualizacja wartości aktywów finansowych</b>	<b>0,00</b>	<b>160 451,46</b>
	- kontrakt IRS	0,00	160 451,46
<b>V.</b>	<b>Inne</b>	<b>1 197 815,54</b>	<b>638 234,58</b>
	- różnice kursowe	1 152 815,54	638 234,58
<b>RAZEM</b>		<b>9 826 583,44</b>	<b>9 273 875,48</b>

**Nota nr 52: Koszty finansowe**

Wyszczególnienie		01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.
<b>I.</b>	<b>Odsetki</b>	<b>9 145 566,01</b>	<b>8 501 311,46</b>
	- od kredytów i pożyczek	5 926 114,09	5 188 724,92
	- od obligacji	1 997 421,92	2 071 200,00
	- od zobowiązań	1 238 588,87	949 636,78
	- wycena obligacji	-23 857,01	10 426,83
	- od leasingu	7 298,14	0,00
	- od IRS	0,00	281 322,93
<b>II.</b>	<b>Strata ze zbycia inwestycji</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III.</b>	<b>Aktualizacja wartości inwestycji</b>	<b>156 735,96</b>	<b>0,00</b>
	- wycena IRS	156 735,96	0,00
<b>IV.</b>	<b>Inne koszty finansowe</b>	<b>574 966,24</b>	<b>692 009,58</b>
	- różnice kursowe	72 449,21	54 543,73
	- pozostałe	502 517,03	637 465,85
<b>RAZEM</b>		<b>9 877 268,21</b>	<b>9 193 321,04</b>

**Nota nr 53: Przychody i koszty o nadzwyczajnej wartości lub występujące incydentalnie**

Charakter przychodów		01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.
-			
<b>RAZEM</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Nie występują

Charakter kosztów		01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.
-		0,00	0,00
<b>RAZEM</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Nie występują

**Nota nr 54: Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych**

Wyszczególnienie		01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.
<b>1.</b>	<b>Amortyzacja</b>	<b>6 118 770,89</b>	<b>6 541 275,22</b>
	amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	135 724,73	104 714,24
	amortyzacja środków trwałych	5 983 046,16	6 436 560,98
<b>2.</b>	<b>Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych</b>	<b>-1 255 259,46</b>	<b>-650 123,47</b>
	różnice kursowe na kredycie	-1 255 259,46	-650 123,47
	różnice kursowe w związku z wypłaconą dywidendą		
<b>3.</b>	<b>Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:</b>	<b>5 284 574,71</b>	<b>8 384 163,67</b>
	odsetki zapłacone od udzielonych pożyczek		
	odsetki zapłacone od kredytów	6 284 070,22	5 337 370,27
	odsetki IRS	-392 125,63	276 368,23
	odsetki otrzymane	-986 675,16	
	odsetki od dłużnych papierów wartościowych	1 600 600,00	2 382 684,39
	koszty emisji dłużnych papierów wartościowych	282 443,78	
	dywidendy wypłacone wspólnikom	53 500,00	
	odsetki i opłaty naliczone od udzielonych pożyczek		-1 135 232,88
	odsetki naliczone odpożyczek	-1 641 922,41	1 522 973,66
	provizja od kredytu	84 683,91	
<b>4.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:</b>	<b>6 542 388,00</b>	<b>-234 558,83</b>
	przychody ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości	-3 920 803,70	-74 107,37
	wartość netto sprzedanych rzeczowych aktywów trwałych	1 306 138,65	
	wartość netto zlikwidowanych aktywów trwałych	9 215 062,71	
	wartość netto sprzedanych nieruchomości	0,00	
	aktualizacja wartości aktywów trwałych	-214 745,62	
	aktualizacja wartości inwestycji finansowych	156 735,96	-160 451,46
	korekta konsolidacyjna	1 293 266,58	
<b>5.</b>	<b>Zmiana stanu zapasów</b>	<b>173 227 105,93</b>	<b>-56 348 175,93</b>
	zmiana stanu zapasów	181 732 299,16	-99 405 731,45
	korekta pożyczki przekonwertowanej na zapasy		42 538 698,63
	korekta przekształceniowa Whatsun		518 856,89
	Przekwalifikowanie zapasów na śr.trw. (011)		
	korekta konsolidacyjna	-8 505 193,23	
	zapasy wyłączone w wyniku utraty kontroli		

<b>6.</b>	<b>Zmiana należności wyniku z następujących pozycji:</b>	<b>-29 385 629,82</b>	<b>4 919 375,18</b>
	zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z jednostkowych bilansów Spółek	-29 213 591,22	4 663 091,53
	zmiana stanu należnych wpłat na kapitał		256 283,65
	korekta wypł.zaliczkę na poczet dywidendy		
	korekta konsolidacyjna	-172 038,60	
	korekta o niewniesiony wkład		
	korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia inwestycji niefinansowych		
	korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia inwestycji finansowych		
<b>7.</b>	<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów, wynika z następujących pozycji:</b>	<b>-236 159 188,25</b>	<b>21 932 720,32</b>
	zmiana stanu zobowiązań długo i krótkoterminowych	-236 110 237,25	38 181 249,61
	korekta o zmianę zobowiązania z tyt. Niewypłaconych odsetek od obligacji		-311 484,39
	korekta z tytułu zobowiązań dot.dywidendy		
	korekta o zaliczkę na środki trwałe w budowie		458 531,03
	korekta konsolidacyjna	-48 951,00	
	korekta o spłatę kredytu		-16 726 603,89
	korekta z tyt.odsetek od pożyczki		
	korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu IRS		160 451,46
	korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu WUG		170 576,50
	korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia aktywów niefinansowych		
<b>8.</b>	<b>Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych</b>	<b>6 591 955,01</b>	<b>-11 395 772,29</b>
	zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych wynikająca z bilansu	2 116 704,62	-11 395 772,29
	korekta konsolidacyjna	4 475 250,39	
<b>9.</b>	<b>Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Korekta konsolidacyjna	0,00	0,00

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych sporządza się poprzez sumowanie odpowiednich pozycji rachunków przepływów pieniężnych jednostek objętych metodą konsolidacji pełnej oraz dokonanie korekt konsolidacyjnych tych sum.

**Nota nr 55: Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku/straty) brutto**

		01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.
<b>A. Zysk (strata) brutto za dany rok</b>		<b>218 223 353,74</b>	<b>158 422 487,56</b>
	zysk brutto skonsolidowany	183 904 482,70	68 790 838,82
	korekty konsolidacyjne	34 015 272,03	89 663 684,24
	doprowadzenie do jednolitości zasad rachunkowości	0,00	0,00
	zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	303 599,01	-32 035,50
1.	Z zysków kapitałowych	34 971 125,00	88 838 117,51
2.	Z innych źródeł przychodów	183 252 228,74	69 584 370,05
<b>B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:</b>			
1.	Z zysków kapitałowych	34 971 125,00	88 838 117,51
	a. zaliczki z tytułu posiadanych udziałów (zyski wyłączone z opodatkowania)	34 971 125,00	88 838 117,51
	b. Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)		
2.	Z innych źródeł przychodów	2 618 545,87	591 352,47
	a. ujemna wartość firmy	31 626,11	0,00
	b. zaliczki z tytułu posiadanych udziałów	0,00	0,00
	c. wycena kredytów i pożyczek	653 164,02	468 084,14
	d. rozwiązane odpisy na należności	242 645,94	123 268,33
	e. odpisy aktualizujące wartość środka trwałego NKUP	1 671 820,73	0,00
	f. rozwiązanie rezerwy na sprawy sądowe	19 289,07	0,00
	g. Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)	0,00	0,00
	<b>Wartość łączna</b>	<b>37 589 670,87</b>	<b>89 429 469,98</b>
<b>C. Przychody niepodlegające opodatkowania w roku bieżącym, w tym:</b>			
1.	Z zysków kapitałowych	0,00	0,00
	a.		
	b. Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)		
2.	Z innych źródeł przychodów	5 804 571,59	3 428 040,84
	a. naliczone odsetki od pożyczek	5 599 293,02	2 377 838,00
	b. różnice kursowe z wyceny bilansowej	-14 864,48	-8 554,20
	c. odszkodowania, kary, grzywny NPP	219 697,49	30 504,00
	d. Odpis na ŚT i należności (rozwiązanie)	0,00	608,59
	e. wycena pożyczki	0,00	1 027 644,45
	f. Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)	445,56	0,00
	<b>Wartość łączna</b>	<b>5 804 571,59</b>	<b>3 428 040,84</b>
<b>D. Przychody podlegające opodatkowania w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:</b>			
1.	Z zysków kapitałowych	0,00	0,00
	a.		
	b. Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)		
2.	Z innych źródeł przychodów	4 125 760,44	5 234 596,36
	a. otrzymane świadczenie	24 431,86	71 803,08
	b. odsetki zapłacone, naliczone w latach ubiegłych	4 101 328,58	5 162 773,31
	c. Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)	0,00	19,97
	<b>Wartość łączna</b>	<b>4 125 760,44</b>	<b>5 234 596,36</b>

**Nota nr 55: Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku/straty) brutto**

<b>E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów</b>			
1.	Z zysków kapitałowych	0,00	0,00
	a.		
	b.	Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)	
2.	Z innych źródeł przychodów	2 720 023,73	4 717 118,11
	a.	amortyzacja bilansowa	2 359 821,26
	b.	koszty reprezentacji	119 889,15
	c.	koszty paliwa i eksploatacji samochodu osobowego (25% kosztów)	32 903,45
	d.	ubezpieczenia samochodów	13 935,86
	e.	podatek VAT samoch. osobowy (25% kosztów)	3 895,16
	f.	darowizny	57 614,43
	g.	odpisane należności	20 588,90
	h.	odsetki budżetowe	10 674,84
	i.	wyksięgowanie wyceny rach. bankowych i kredytów	-58 422,53
	j.	PFRON	45 746,00
	k.	ulga na złe długi	0,00
	l.	składki członkowskie	67 500,00
	m.	koszty utrzymania nieruchomości NKUP	0,00
	n.	koszty dotyczące zrealizowanych w latach ubiegłych inwestycji	0,00
	o.	kary, odszkodowania	25 878,62
	p.	różnice kursowe	0,00
	r.	Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)	19 998,59
	<b>Razem</b>	<b>2 720 023,73</b>	<b>4 717 118,11</b>
	<b>Wartość łączna</b>	<b>2 720 023,73</b>	<b>4 717 118,11</b>
<b>F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:</b>			
1.	Z zysków kapitałowych	0,00	0,00
	a.		
	b.	Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)	
2.	Z innych źródeł przychodów	9 331 181,12	6 452 068,34
	a.	niezapłacone składki ZUS	57 570,33
	b.	niewypłacone wynagrodzenia	97 660,02
	c.	rezerwy	272 711,96
	d.	różnice kursowe z wyceny bilansowej	-721 516,40
	e.	odsetki naliczone, niezapłacone	4 835 405,25
	f.	wycena IRS	156 735,96
	g.	aktualizacja odpisu na należności	418 889,24
	h.	Odpisy aktualizujące	769 065,81
	i.	Odszkodowania, kary, grzywny	0,00
	j.	podróże służbowe	43 605,22
	k.	faktury niezapłacone powyżej 90 dni	33 004,72
	l.	wycena obligacji	-23 857,01
	m.	zmiana polityki rachunkowości - przekwalifikowanie środków trwałych w budowie	3 391 906,02
	n.	Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)	0,00
	<b>Wartość łączna</b>	<b>9 331 181,12</b>	<b>6 452 068,34</b>

**Nota nr 55: Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku/straty) brutto**

<b>G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów, niebędące kosztami bilansowymi, w tym:</b>			
1.	Z zysków kapitałowych	0,00	0,00
	a.		
	b.		
	c.	Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)	
2.	Z innych źródeł przychodów	4 250 744,79	3 389 681,94
	a.	raty leasingowe	10 388,06
	b.	zapłacone składki ZUS	56 867,35
	c.	wypłacone wynagrodzenia	112 737,43
	d.	amortyzacja sprzedanego ST	0,00
	e.	rozwiązane rezerwy	127 270,00
	f.	zapłacone odsetki od obligacji	0,00
	g.	Odsetki zapłacone, naliczone w latach ubiegłych (WuG 2017-2022)	1 168 881,43
	h.	Zmiana polityki rachunkowości - przekwalifikowanie środków trwałych w	2 766 430,00
	i.	Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)	8 170,52
		<b>Wartość łączna</b>	<b>4 250 744,79</b>
			<b>3 389 681,94</b>
<b>H. Strata z lat ubiegłych, w tym:</b>			
1.	Z zysków kapitałowych	0,00	0,00
	a.		
	b.		
	c.		
2.	Z innych źródeł przychodów	6 207 911,78	2 093 013,90
	a.	strata podatkowa	6 207 911,78
	b.		
		<b>Wartość łączna</b>	<b>6 207 911,78</b>
			<b>2 093 013,90</b>
<b>I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:</b>			
1.	Z zysków kapitałowych	0,00	0,00
	a.		
	b.		
	c.	Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)	
2.	Z innych źródeł przychodów	126 287,09	112 263,98
	a.	roczna opłata przekształceniowa	-170 576,52
	b.	nieodpłatny przychód z tytułu poręczenia	314 196,16
	c.	darowizny	0,00
	d.	Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)	-17 332,55
		<b>Wartość łączna</b>	<b>126 287,09</b>
			<b>112 263,98</b>
	<b>Wynik podatkowy</b>	<b>180 673 707,09</b>	<b>76 598 327,69</b>
-	<b>strata podatkowa</b>	<b>-410 375,72</b>	<b>-136 968,76</b>
-	<b>dochód podatkowy</b>	<b>181 084 082,81</b>	<b>76 735 296,45</b>
<b>J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym</b>			
1.	Z zysków kapitałowych	0,00	0,00
2.	Z innych źródeł przychodów	181 084 082,81	76 735 296,45
<b>K. Podatek dochodowy</b>			
		<b>34 405 976</b>	<b>14 579 706</b>

W dniu 28 kwietnia 2025 roku Zgromadzenie Wspólników Dantex sp. z o.o. Wilcza sp. k. podjęło uchwałę o przekształceniu spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 1 lipca 2025 roku dokonano wpisu do KRS o przekształceniu Spółki. W wyniku przekształcenia Spółka złożyła zeznanie podatkowe obejmujące okres od dnia 01 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku. Dane podatkowe wykazane w nocie powyżej obejmują pełny rok obrotowy tj. od dnia 01 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku.

W dniu 28 maja 2025 roku Zgromadzenie Wspólników Dantex sp. z o.o. Rondo Wiatraczna sp. k. podjęło uchwałę o przekształceniu spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 1 lipca 2025 roku dokonano wpisu do KRS o przekształceniu Spółki. W wyniku przekształcenia Spółka złożyła zeznanie podatkowe obejmujące okres od dnia 01 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku. Dane podatkowe wykazane w nocie powyżej obejmują pełny rok obrotowy tj. od dnia 01 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku.

**Nota nr 56: Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym**

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
<b>Działalność zaniechana</b>			
1	0,00	0,00	0,00
2			0,00
3			0,00
<b>Działalność przewidziana do zaniechania</b>			
1			0,00
2			0,00
3			0,00

Nie występuje

**6.1 INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GODPODARCZYM ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE**

*Nota nr 57: Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki*

Nie występują

**6.2 INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI**

*Nota nr 58: Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanyymi (wraz z ich kwotami, charakterem transakcji)*

1) Z jednostkami powiązanyymi

Nie występują

2) Z osobą, która jest członkiem organu zarządzającego, nadzorującego lub administracyjnego jednostki lub jednostki z nią powiązanej

Nie występują

3) Z osobą, która jest małżonkiem lub osobą faktycznie pozostającą we wspólnym pożyciu, krewnym lub powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym, osobą związaną z tytułu opieki lub kuratelii w stosunku do którejkolwiek z osób będących członkami organu zarządzającego, nadzorującego lub administracyjnego jednostki lub jednostki z nią powiązanej

Nie występują

4) Z jednostką kontrolowaną, współkontrolowaną lub inną jednostkę, na którą znaczący wpływ wywiera lub posiada w niej znaczącą ilość głosów, bezpośrednio albo pośrednio osoba, o której mowa w pkt 2 i 3

Nie występują

5) Z jednostką realizującą program świadczeń pracowniczych po okresie zatrudnienia, skierowany do pracowników jednostki lub innej jednostki będącej jednostką powiązaną w stosunku do tej jednostki

Nie występują

### 6.3 INFORMACJE O PRZECIĘTNYM W ROKU OBROTOWYM ZATRUDNIENIU, WYNAGRODZENIU

*Nota nr 59: Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe*

Grupy zawodowe	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.
1 Pracownicy produkcyjni	10,00	13,00
2 Pracownicy nieprodukcyjni	29,00	24,00
<b>Razem</b>	<b>39,00</b>	<b>37,00</b>

*Nota nr 60: Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy*

Wyszczególnienie	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.
1 Organy zarządzające	3 660 100,00	4 980 840,51
2 Organy nadzorujące		
3 Organy administrujące		
<b>Razem</b>	<b>3 660 100,00</b>	<b>4 980 840,51</b>

### 6.4 POŻYCZKI I INNE ŚWIADCZENIA DLA CZŁONKÓW ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH ALBO ADMINISTRUJĄCYCH SPÓŁKĘ HANDLOWĄ

*Nota nr 61: Informacje o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty*

Wyszczególnienie	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.
<b>Pożyczki</b>	<b>0,00</b>
udzielone członkom organów zarządzających - z ZFŚS	
udzielone członkom organów nadzorujących	
udzielone członkom organów administrujących	
<b>Inne świadczenia o podobnym charakterze</b>	<b>0,00</b>
udzielone członkom organów zarządzających	
udzielone członkom organów nadzorujących	
udzielone członkom organów administrujących	
<b>Razem</b>	<b>0,00</b>

Nie wystąpiły

### 6.5 WYNAGRODZENIE FIRMY AUDYTORSKIEJ

*Nota nr 62: Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych*

Wyszczególnienie	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.
1 Obowiązkowe badania rocznego sprawozdania finansowego i sprawozdania skonsolidowanego oraz badanie sprawozdań jednostkowych spółek grupy	278 100,00
2 Inne usługi poświadczające	
3 Usługi doradztwa podatkowego	
4 Pozostałe usługi	
<b>Razem</b>	<b>278 100,00</b>

### 6.3 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH I POPEŁNIONYCH BŁĘDACH

#### Nota nr 63: Informacje o znaczących błędach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego

	Tytuł korekty	Wpływ na aktywa	Wpływ na pasywa	Wpływ na wynik/wynik lat ubiegłych
1	Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	2 870 013,30	2 870 013,30	2 870 013,30
	<b>Razem</b>	<b>2 870 013,30</b>	<b>2 870 013,30</b>	<b>2 870 013,30</b>

Grupa dokonała naliczenia Aktywa na podatek odroczonego od ujemnych różnic przejściowych z tytułu eliminacji marży ujętej w aktywach w łącznej kwocie 2 870 013,30 zł, z tego na wynik lat ubiegłych przypada 3 121 349,14 zł a na wynik bieżący (-) 251 335,84 zł.  
Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości korekta nie przekracza progu istotności dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, który określony jest na poziomie 0,75% sumy bilansowej. Korekta ujęta została w bieżącym wyniku finansowym.

#### Nota nr 64: Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym

W lutym 2026 miała miejsce eskalacja napięć geopolitycznych związanych z sytuacją w Iranie oraz w regionie Bliskiego Wschodu. Konflikt ten wpłynął na wzrost niepewności na rynkach międzynarodowych, w szczególności w obszarze cen surowców energetycznych oraz stabilności łańcuchów dostaw. W szczególności odnotowano zwiększoną zmienność cen ropy naftowej i gazu, co przełożyło się na wzrost kosztów energii oraz pośrednio kosztów produkcji materiałów budowlanych. Dodatkowo, napięcia geopolityczne mogły wpływać na dostępność niektórych surowców oraz wydłużenie terminów dostaw.  
Na moment sporządzenia sprawozdania zarządu, wojna na Ukrainie jak i konflikt na bliskim wschodzie nadal trwa, niemniej jednak w ocenie Kierownictwa Jednostki dominującej, skutki gospodarcze wywołane wojną nie mają istotnie negatywnego wpływu na działalność Grupy i jej sytuację finansową  
W ocenie Zarządu perspektywy działalności Grupy w 2026 r. są uzależnione od sytuacji na rynku mieszkaniowym oraz warunków makroekonomicznych, w tym w szczególności od poziomu popytu na lokale mieszkalne, dostępności finansowania hipotecznego, wysokości stóp procentowych oraz kosztów realizacji inwestycji. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności Grupy, jednak Zarząd zachowuje ostrożne podejście do planowania nowych przedsięwzięć, zarządzania płynnością oraz harmonogramowania realizacji projektów. Dalszy rozwój działalności będzie monitorowany z uwzględnieniem zmian sytuacji rynkowej i finansowej.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego miały miejsca następujące zdarzenia istotnie wpływające na działalność Grupy:

- w marcu 2026 roku nastąpiło podpisanie przedwstępnej umowy zakupu nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Ursus,
- w 2026 roku podpisano aneksy przedłużające daty spłat pożyczki do Tamen Sp. z o.o. (dotyczącej zakupu nieruchomości).

W styczniu 2026 Jednostka dominująca dokonała kolejnych spłat odsetek od obligacji zgodnie z wymaganymi okresami odsetkowymi. Ponadto otrzymała w powyższych okresach spłaty odsetek od pożyczki udzielonej spółce zależnej. Jednocześnie nastąpił wykup obligacji serii A.

Jednostka dominująca w dniu 20 stycznia 2026 roku dokonała emisji 20.000 obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 20 mln zł.

Wymienione zdarzenia, które wystąpiły po dniu bilansowym nie powodują konieczności ujęcia korekt w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

### 6.4 INFORMACJE O ZMIANACH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

#### Nota nr 65: Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym

	Wyszczególnienie	Przedstawienie zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego	Wpływy na wynik lat poprzednich	Wpływ na wynik roku bieżącego
1	Rezygnacja z wybranych uproszczeń rachunkowości w zakresie podatku odroczonego w Dantex Wilcza Sp. z o.o.	Rezygnacja z wybranych uproszczeń rachunkowości w zakresie podatku odroczonego oraz instrumentów finansowych. Począwszy od dnia 01 stycznia 2025 roku Spółki Grupy nie korzystają z uprawnień do odstąpienia od ustalania aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego o którym mowa w art. 37 ust. 10 ustawy o rachunkowości.	-2 842 923,00	35 924,00
2	Rezygnacja z wybranych uproszczeń rachunkowości w zakresie podatku odroczonego w Dantex Rondo Wiatraczna Sp. z o.o.			22 653,00
3	Prezentacja i ujęcie kosztów infrastruktury zewnętrznej w Dantex Holding Sp. z o.o., Ursus Vita Sp. z o.o., Whatsun Sp. z o.o.	Począwszy od 01.01.2025 roku Spółki Grupy zmieniły zasady polityki rachunkowości dotyczące ujmowania i rozliczania kosztów ponoszonych na budowę infrastruktury zewnętrznej. Pierwotnie nakłady na infrastrukturę były prezentowane jako środki trwałe w budowie oraz w rachunku zysków i strat jako zysk/strata z tytułu rozchodów niefinansowych aktywów trwałych. Zgodnie z polityką rachunkowości przyjętą od 01.01.2025 roku, nakłady na infrastrukturę techniczną, drogową i towarzyszącą, pozostającą w bezpośrednim związku z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego i przeznaczoną od początku do przekazania jednostce samorządu terytorialnego, inwestorowi sieci, spółce komunalnej albo innemu uprawnionemu podmiotowi, ujmuje się jako składnik kosztu przedsięwzięcia deweloperskiego. Nakłady te do dnia zakończenia realizacji ujmuje się na wyodrębnionych kontach analitycznych jako koszty przedsięwzięcia deweloperskiego w toku, a po zakończeniu rozlicza na sprzedawane części przedsięwzięcia według racjonalnego i systematycznego klucza rozliczeniowego. W rezultacie dane porównawcze za 2024 r. zostały przekształcone retrospektywnie.	-5 487 950,94	-2 578 709,87

Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości korekta dotycząca Dantex Rondo Wiatraczna Sp. z o.o. za rok 2024 nie przekracza progu istotności dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, który określony jest na poziomie 0,75% sumy bilansowej. Ujęta została w bieżącym wyniku finansowym.

**Nota nr 66: Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy**

Pozycja sprawozdawcza	Wartość w roku poprzedzającym	Wartość po doprowadzeniu do porównywalności
<b>Skonsolidowany bilans</b>		
1 <b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>148 412 131,29</b>	<b>140 008 685,00</b>
2 Rzeczowe aktywa trwałe	144 794 277,50	135 960 200,21
3 Środki trwałe w budowie	9 020 076,14	185 998,85
4 <b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>955 410,92</b>	<b>1 386 041,92</b>
5 Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	759 678,00	1 190 309,00
6 <b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>734 068 577,50</b>	<b>737 469 684,85</b>
7 <b>Zapasy</b>	<b>429 356 041,87</b>	<b>432 463 147,86</b>
8 Półprodukty i produkty w toku	285 579 849,85	296 082 499,63
Produkty gotowe	80 107 660,12	80 226 541,09
9 Towary	55 753 834,72	48 239 409,96
10 Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 321 711,89	10 615 713,25
11 <b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>882 736 992,44</b>	<b>877 734 653,50</b>
10 <b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>471 954 333,75</b>	<b>463 659 383,81</b>
11 Zysk (strata) z lat ubiegłych	-5 310 725,90	-14 052 409,31
12 Zysk (strata) netto	149 831 800,90	150 278 534,37
13 <b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>410 482 091,29</b>	<b>413 774 702,29</b>
14 Rezerwy na zobowiązania	5 003 255,23	8 295 866,23
15 Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	374 330,00	3 666 941,00
16 <b>PASYWA RAZEM</b>	<b>882 736 992,44</b>	<b>877 734 653,50</b>
<b>Skonsolidowany rachunek zysków i strat</b>		
1 <b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>583 717 673,63</b>	<b>582 399 149,62</b>
2 Przychody netto ze sprzedaży produktów	611 330 392,37	613 896 059,65
3 Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-126 080 817,31	-129 965 008,60
4 <b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>383 035 524,96</b>	<b>389 010 029,63</b>
5 Usługi obce	213 350 029,22	219 324 533,89
6 <b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>200 682 148,67</b>	<b>193 389 119,99</b>
7 <b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>9 856 688,76</b>	<b>9 387 341,48</b>
8 Inne przychody operacyjne	7 393 264,35	6 923 917,07
9 <b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>23 645 238,78</b>	<b>15 417 072,35</b>
10 Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	6 852 107,66	0,00
11 Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	2 299 810,44	1 208 543,95
12 Inne koszty operacyjne	14 493 320,68	14 208 528,40
13 <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>186 893 598,65</b>	<b>187 359 389,12</b>
14 <b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H+/-I)</b>	<b>186 842 105,87</b>	<b>187 307 896,34</b>
15 <b>Zysk (strata) brutto (F+G-H)</b>	<b>183 438 692,23</b>	<b>183 904 482,70</b>
16 <b>Podatek dochodowy</b>	<b>33 606 560,00</b>	<b>33 625 617,00</b>
17 <b>Zysk (strata) netto (I-J-K)</b>	<b>149 831 800,90</b>	<b>150 278 534,37</b>
<b>Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym</b>		
1 <b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>322 123 907,85</b>	<b>322 123 907,85</b>
2 - korekty błędów*	0,00	-8 741 683,41
3 <b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>322 123 907,85</b>	<b>313 382 224,44</b>
4 <b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-33 458 805,26</b>	<b>-33 458 805,26</b>
5 <b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-18 292 503,67</b>	<b>-18 292 503,67</b>
6 - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	-8 741 683,41
7 <b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	<b>-18 292 503,67</b>	<b>-27 034 187,08</b>
8 <b>Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>4 271 278,99</b>	<b>-4 470 404,42</b>
9 <b>Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-15 166 301,59</b>	<b>-15 166 301,59</b>
10 - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
11 <b>Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	<b>-15 166 301,59</b>	<b>-15 166 301,59</b>
12 <b>Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-9 582 004,89</b>	<b>-9 582 004,89</b>
13 <b>Zysk/Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-5 310 725,90</b>	<b>-14 052 409,31</b>
14 <b>Wynik netto</b>	<b>149 831 300,90</b>	<b>150 278 034,37</b>
15 <b>Zysk netto</b>	<b>149 998 622,34</b>	<b>150 445 355,81</b>
16 <b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>471 954 333,75</b>	<b>463 659 383,81</b>
17 <b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>447 266 636,87</b>	<b>438 972 186,93</b>
<b>Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych</b>		
1 <b>Zysk / Strata netto</b>	<b>149 831 800,90</b>	<b>150 278 534,37</b>
2 <b>Korekty razem</b>	<b>-67 800 426,71</b>	<b>-72 797 356,60</b>
3 Zmiana stanu rezerw	-3 462 155,27	-169 544,27
4 Zmiana stanu zapasów	173 227 105,93	168 910 092,14
5 Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	6 591 955,01	5 867 322,65
6 Inne korekty	0,00	-3 247 894,74
7 <b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>82 031 374,19</b>	<b>77 481 177,77</b>
8 <b>Wpływy</b>	<b>10 749 866,81</b>	<b>7 438 118,59</b>
9 Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	6 762 191,22	3 450 443,00
10 <b>Wydatki</b>	<b>49 935 362,29</b>	<b>42 073 417,65</b>
11 Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	9 356 866,97	1 494 922,33
12 <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>-39 185 495,48</b>	<b>-34 635 299,06</b>

--	--	--

\* w pozycji korekty błędów Grupa zaprezentowała wpływ zmian zasad polityki rachunkowości opisanych w notcie 65 na kapitały własne

## 7.1. INFORMACJE O POŁĄCZENIACH JEDNOSTEK GOSPOARCYCH

**Nota nr 67: Informacje dodatkowe do sprawozdania finansowego sporządzonego za okres w którym nastąpiło połączenie**

1) Połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:

Nie dotyczy

2) Połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:

Nie dotyczy

## 7.2 INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH, KTÓRE NIE PODLEGAJĄ KONSOLIDACJI

**Nota nr 68: Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji**

Nie występują

## 8.1 INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

**Nota nr 69: Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi**

Nazwa Spółki	Należności handlowe i pozostałe	Zobowiązania handlowe i pozostałe	Należności z tytułu pożyczek	
			Zobowiązania z tytułu pożyczek	
Stan na 31.12.2025		Zakres od 01.01.2025 do 31.12.2025		
Dantex -Waryński Spółka z o.o. sp.k.	314 903,32			
Dantex- Waryński Sp. z o.o.	8 447,49			
	<b>323 350,81</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Nazwa Spółki	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	Koszty działalności operacyjnej	Pozostałe przychody operacyjne	
			Pozostałe koszty operacyjne	
Zakres od 01.01.2025 do 31.12.2025		Zakres od 01.01.2025 do 31.12.2025		
Dantex -Waryński Spółka z o.o. sp.k.	68 710,80			
Dantex- Waryński Sp. z o.o.	134 847,86			
Satoria Promenada Serwis Sp. z o.o.	9 600,00			
	<b>213 158,66</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Nota nr 69a: Informacja o nazwie, adresie oraz siedzibie jednostek wraz z podaniem formy prawnej, w których jednostki powiązane są wspólnikami ponoszącymi nieograniczoną odpowiedzialność majątkową**

Nie dotyczy

**Nota nr 70: Zwolnienia lub wyłączenia z konsolidacji**

Nie wystąpiły zwolnienia ani wyłączenia z konsolidacji

**Nota nr 71: Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi jednostka dominująca jako jednostka zależna**

Nie dotyczy

**Nota nr 72: Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi jednostka dominująca jako jednostka zależna, należącej jednocześnie do grupy kapitałowej, o której mowa wyżej**

Nie dotyczy

## 9.1 DODATKOWE INFORMACJE

### **Nota nr 73: Zbycie akcji własnych**

Nie wystąpiły

### **Nota nr 74: Umorzenie akcji własnych**

Nie wystąpiły

### **Nota nr 75: Występowanie niepewności co do możliwości kontynuowania działalności**

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy Kapitałowej w okresie co najmniej dwunastu miesięcy od dnia bilansowego. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd Jednostki Dominującej nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy Kapitałowej. Na dzień bilansowy Dantex Rondo Wiatraczna Sp. z o.o. posiada zobowiązanie z tytułu kredytu bankowego, którego termin spłaty przypada do końca roku obrotowego. Powyższa okoliczność może wskazywać na istnienie niepewności związanej z możliwością terminowej spłaty zobowiązania. Bieżący monitoring banku nie wskazał w żadnym przypadku naruszenia Umów kredytowych, poziom wskaźników DSCR oraz LTV wymaganych przez Bank – zarówno historycznych, jak i prognozowanych – został spełniony. Wskazana sytuacja miała miejsce w latach poprzednich. Monitoring banku również nie wskazywał naruszeń Umów kredytowych.

Zarząd Dantex Rondo Wiatraczna Sp. z o.o. podjął działania mające na celu zapewnienie dalszego finansowania działalności, w tym rozpoczął rozmowy z bankiem finansującym dotyczące przedłużenia terminu spłaty kredytu i otrzymał z banku informację o chęci przedłużenia terminu spłaty zobowiązania. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego rozmowy te są w toku.

W ocenie Zarządu istnieje uzasadnione prawdopodobieństwo osiągnięcia porozumienia z bankiem, co pozwoli na refinansowanie lub wydłużenie okresu finansowania. W związku z powyższym Zarząd nie stwierdza istotnych zagrożeń dla kontynuacji działalności Rondo Wiatraczna Sp. z o.o. w okresie co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

### **Nota nr 76: Inne informacje mające wpływ na ocenę sytuacji finansowej, majątkowej oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej**

Grupa Kapitałowa dysponuje niezbędnymi środkami umożliwiającymi realizację założonych celów w nadchodzących kwartałach. Pomimo rosnących niepewności związanych z sytuacją geopolityczną realizuje założone strategie.

Obecnie na świecie mamy do czynienia z kolejnym zarzewiem zbrojnym na Bliskim Wschodzie tj. konflikt USA i Izraela z Iranem, który stał się źródłem olbrzymiej niepewności dla światowej gospodarki. Konflikt wstrząsnął światowymi rynkami surowców energetycznych i spowodował olbrzymi wzrost niepewności. Napięta sytuacja geopolityczna wpłynęła na wyższe ceny paliw i energii. Konflikt na Bliskim Wschodzie wywołał również niepewność na rynkach finansowych, co przekłada się na zmienność kursów walut, w tym kursu EURO. Zarząd Grupy Kapitałowej na bieżąco śledzi sytuację makroekonomiczną i analizuje jej potencjalny wpływ na bieżącą działalność.

W ocenie Zarządu perspektywy działalności Grupy Kapitałowej w 2026 r. są uzależnione od sytuacji na rynku mieszkaniowym oraz warunków makroekonomicznych, w tym w szczególności od poziomu popytu na lokale mieszkalne, dostępności finansowania hipotecznego, wysokości stóp procentowych oraz kosztów realizacji inwestycji. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej, jednak Zarząd zachowuje ostrożne podejście do planowania nowych przedsięwzięć, zarządzania płynnością oraz harmonogramowania realizacji projektów. Dalszy rozwój działalności będzie monitorowany z uwzględnieniem zmian sytuacji rynkowej i finansowej.

### **Nota nr 77: Dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny**

Pozycja bilansowa lub rachunku zysków i strat	Rodzaj waluty	Wartość kursu	Nr tabeli	Data
RZiS H.4	EUR	4,2267	251/A/NBP/2025	31.12.2025
RZiS H.4	CHF	4,5390	251/A/NBP/2025	31.12.2025
RZiS H.4	GBP	4,8399	251/A/NBP/2025	31.12.2025
RZiS H.4	USD	3,6016	251/A/NBP/2025	31.12.2025

**Nota nr 78: Informacja o instrumentach finansowych.**

Wyszczególnienie	Charakterystyka (ilość)	Stan na 31.12.2024	Stan na 31.12.2025	Warunki i terminy wpływające na przyszłe przepływy pieniężne
<b>Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu</b>	- instrumenty pochodne			
<b>Pożyczki udzielone i należności własne</b>	- należności z tytułu dostaw i usług	44 259 374,34	21 882 184,20	n/d
	- pożyczki udzielone	41 991 301,37	12 587 835,61	oprocentowanie 12,0%, spłata (rozliczenie) udzielonych krótkoterminowych pożyczek w 2026 roku
<b>Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności</b>	- obligacje			
<b>Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży</b>	- udziały i akcje			
<b>Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu</b>	- instrumenty pochodne	526 851,44	366 399,98	kontrakt IRS
<b>Zobowiązania finansowe inne niż przeznaczone do obrotu</b>	Kredyty i pożyczki	110 811 266,82	127 525 064,26	zmienna stopa procentowa WIBOR, spłata kredytów krótkoterminowych nastąpi w roku 2026, kredyty długoterminowe spłacą się w 2028, 2031 i 2032 roku
	Emisja dłużnych papierów wartościowych	20 053 293,69	20 364 778,08	zmienna stopa procentowa WIBOR, spłata w roku 2026
	Zobowiązania z tytułu dostaw	34 812 977,07	30 231 606,45	
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	7 758 539,71	5 597 466,59	n/d
	- środki pieniężne	195 101 146,26	200 309 425,45	n/d

**Metody i założenia przyjęte przy ustalaniu wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej**

1. Wykazane w sprawozdaniu finansowym wartości bilansowe aktywów finansowych i zobowiązań finansowych są zbliżone do ich wartości godziwej. Oszacowana wartość godziwa odpowiada kwocie możliwej do uzyskania lub koniecznej do zapłaty w celu zamknięcia pozycji otwartych na dzień bilansowy. O ile nie istnieją przesłanki wskazujące na fakt, że instrument finansowy nie został nabyty po cenie stanowiącej jej wartość godziwą uznaje się, że wartość godziwą na dzień początkowego ujęcia stanowi cena nabycia danego instrumentu lub w przypadku zobowiązań finansowych – cena sprzedaży danego instrumentu. Aktywa i zobowiązania finansowe zakwalifikowane jako należności oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według kwoty wymagającej zapłaty.

2. Nie występują aktywa finansowe wyceniane w korespondencji z kapitałem z aktualizacji wyceny.

3. Grupa nie nabywała aktywów finansowych na rynku regulowanym.

**4. Określenie ryzyka stopy procentowej**

W Spółkach występuje ryzyko stop procentowej. Spółki udzieliły pożyczek wewnątrz Grupy. Dodatkowo Dantex Holding Sp. z o.o. udzielił pożyczki podmiotowi niepowiązanemu.

**5. Określenie ryzyka kredytowego**

Ryzyko kredytowe oznacza, z jednej strony ryzyko, że kontrahent (odbiorca lub dostawca) nie dopełni warunków umownych, w wyniku czego Spółki poniosą straty finansowe. Spółki, co do zasady, dokonują transakcji z kontrahentami o sprawdzonej wiarygodności kredytowej, w razie potrzeby uzyskując stosowne zabezpieczenie, jako narzędzie redukcji ryzyka strat finansowych z tytułu niedotrzymania warunków umowy. Spółki korzystają z informacji finansowych dostępnych publicznie oraz z własnych danych o transakcjach, dokonując oceny swoich głównych klientów. Spółki przenoszą własność sprzedawanych lokali mieszkalnych po otrzymaniu całości płatności co zmniejsza ryzyko strat. Narażenie na ryzyko wiarygodności kredytowej kontrahentów jest stale monitorowane, kontrolę ryzyka kredytowego umożliwiają limity kredytowe. Wartość bilansowa aktywów finansowych, odpowiada maksymalnemu narażeniu na ryzyko kredytowe.

Z drugiej strony ryzyko kredytowe oznacza, że Spółki nie będą w stanie wywiązać się ze swoich zobowiązań wynikających z umów kredytów i pożyczek.

Ryzyko to polega na możliwości wystąpienia sytuacji, w której Spółki będą zobligowane do wcześniejszej spłaty zobowiązań kredytowo-pożyczkowych.

W celu zminimalizowania tego ryzyka Spółki na bieżąco monitorują spełnianie warunków zawartych umów.

**6. Cel i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.**

Proces zarządzania ryzykiem płynności polega na monitorowaniu przepływów pieniężnych, a następnie dopasowaniu zapadalności aktywów i zobowiązań, analizie kapitału obrotowego i utrzymaniu dostępu do różnych źródeł finansowania oraz odpowiednim alokowaniu nadwyżek finansowych.

**Nota nr 78: Informacja o instrumentach finansowych**

**Wartość aktywów zaliczonych do instrumentów finansowych**

Rodzaj instrumentu finansowego	Metoda wyceny	W wartości godziwej/ceny nabycia na dzień 31.12.2025	W skorygowanej cenie nabycia/kwocie wymagającej zapłaty na dzień 31.12.2025
<b>Aktywa przeznaczone do obrotu</b>		<b>0,00</b>	
- instrumenty pochodne	w wartości godziwej		
...			
<b>Pożyczki udzielone i należności własne</b>		<b>0,00</b>	<b>34 470 019,81</b>
- należności z tytułu dostaw i usług	w kwocie wymaganej zapłaty		21 882 184,20
- pożyczki udzielone	w skorygowanej cenie nabycia		12 587 835,61
...			
<b>Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności</b>			<b>0,00</b>
...			
<b>Aktywa dostępne do sprzedaży</b>		<b>0,00</b>	
...			
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>			<b>205 906 892,04</b>
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	w kwocie wymaganej zapłaty		5 597 466,59
- środki pieniężne	w kwocie wymaganej zapłaty		200 309 425,45
<b>RAZEM</b>		<b>0,00</b>	<b>240 376 911,85</b>

**Informacje o odsetkach naliczonych od dłużnych instrumentów finansowych, pożyczek udzielonych i należności własnych**

Kategoria aktywów finansowych	Odsetki		Odsetki niezrealizowane płatne		
	Zrealizowane		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
Pożyczki	547 397,26			587 835,62	
Należności	86 160,01				
Środków pieniężnych/lokat	7 248 841,85				

Przychody z odsetek wyliczone za pomocą stóp procentowych wynikających z zawartych kontraktów przypadające na okres objęty sprawozdaniem finansowym

**Wartość zobowiązań zaliczonych do instrumentów finansowych**

Rodzaj zobowiązań finansowych	Metoda wyceny	W wartości godziwej na dzień 31.12.2025	W skorygowanej cenie nabycia/kwocie wymagającej zapłaty na dzień 31.12.2025
<b>Przeznaczone do obrotu</b>	w wartości godziwej	<b>366 399,98</b>	<b>0,00</b>
kontrakt IRS		366 399,98	
<b>Inne niż przeznaczone do obrotu</b>		<b>0,00</b>	<b>178 121 448,79</b>
- kredyty bankowe	w skorygowanej cenie nabycia		127 525 064,26
- obligacje	w skorygowanej cenie nabycia		20 364 778,08
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	w kwocie wymaganej zapłaty		30 231 606,45
<b>RAZEM</b>		<b>366 399,98</b>	<b>178 121 448,79</b>

**Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych**

Kategoria zobowiązań finansowych	Odsetki		Odsetki niezrealizowane wg terminów zapłaty		
	Zrealizowane		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
Zobowiązania	949 636,78				
Kredyty bankowe	5 188 724,92				
Obligacje	1 674 378,08		364 778,08		
kontrakt IRS	281 322,93				

Koszty z tytułu odsetek naliczone za pomocą stóp procentowych wynikających z zawartych kontraktów przypadające na okres objęty sprawozdaniem finansowym

**Wpływ poszczególnych kategorii instrumentów finansowych na przychody i koszty finansowe lub na kapitał z aktualizacji wyceny**

Rodzaj zobowiązań finansowych	Aktywa i zobowiązania przeznaczone do obrotu	Aktywa finansowe wycenione wg skorygowanej ceny nabycia	Zobowiązania finansowe wycenione wg skorygowanej ceny nabycia	Aktywa dostępne do sprzedaży odniesione na wynik finansowy	Aktywa dostępne do sprzedaży odniesione na Kapitał z aktualizacji wyceny
<b>Przychody finansowe</b>	<b>0,00</b>	<b>1 135 232,88</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Odsetki		1 135 232,88			
Aktualizacja wartości aktywów finansowych					
<b>Koszty finansowe</b>	<b>281 322,93</b>	<b>0,00</b>	<b>7 270 351,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Odsetki	281 322,93		7 227 881,08		
Wycena w skorygowanej cenie nabycia			42 470,67		
<b>Kapitał z aktualizacji wyceny</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Przeszacowanie					

**Nota nr 79: Wykaz składników aktywów i pasywów wykazanych w więcej niż jednej pozycji bilansu, powiązanie między tymi pozycjami**

Wykaz składników aktywów	Kwota zbiorcza	Pozycja w bilansie	Wartość bilansowa
Należności z tytułu dostaw i usług	21 886 834,20	AKTYWA A.IV.3	4 650,00
		AKTYWA B.II.2 a)	323 350,81
		AKTYWA B.II.3 a)	21 558 833,39

Wykaz składników pasywów	Kwota zbiorcza	Pozycja w bilansie	Wartość bilansowa
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	127 525 064,26	PASYWA D.II. 3 a)	66 305 620,91
		PASYWA D.III. 3 a)	61 219 443,35
Zobowiązania inne	8 995 688,71	PASYWA D.II. 3 e)	5 948 377,16
		PASYWA D.II. 3 i)	3 047 311,55

**Nota nr 80: Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy.**

Nie dotyczy